

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat individuel ou collectif, de commerces et de services. Elle couvre le centre élargi du village et se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies.

Elle comporte un secteur UA.a qui est défini par le caractère central du village ( voir article UA.6) et un secteur UA.b. qui se situe à l'extrémité ouest du village (voir articles UA.6, UA7, UA.11).

### RAPPELS ET OBLIGATIONS

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

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

### ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont totalement interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations établies pour plus de trois mois, susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- Les installations classées sauf celle autorisées à l'article UA.2,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets dès que la superficie occupée sur un même terrain atteint 5 m<sup>2</sup> et qu'ils sont visibles depuis la voie publique,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting
- Les campings et caravanings
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le forage des puits,
- La création d'élevage d'animaux de toute nature ( poulailers, porcheries, élevage canin, etc.) susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage,
- Les affouillement exhaussements du sol exception faite de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol autorisés.
- Les occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'application du présent Plan d'Occupation des Sols peuvent être réparées et reconstruites, même si elles ne répondent pas aux prescriptions ci-dessus.

## **ARTICLE UA.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :**

- Les installations classées sous condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatible avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- L'extension des installations classées à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- La construction d'un équipement public à vocation de centre de collecte, de tri et de recyclage des déchets verts.
- L'extension des bâtiments d'élevage existants, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- La construction de vérandas sous condition qu'elles ne soient pas accolées à la façade la plus visible de l'espace public.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA. 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### *Accès*

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et notamment avoir une largeur de 4 mètres minimum.

Les accès sur la RD 630 doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 25 mètres de part et d'autre de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres de la limite de la voie.

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

#### *Voirie*

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation générale est soumise à la condition suivante :

- largeur minimale d'emprise : 8 mètres

Cette dimension peut être réduite lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...). Leur emprise doit être au moins de 6 mètres.

L'article UA.3 ne s'applique pas dans le cas d'équipements publics et d'édifices culturels.

## **ARTICLE UA. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### *Alimentation en eau potable*

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable

Pour les installations industrielles :

Le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

### *Assainissement*

#### **Eaux pluviales :**

Toutes constructions ou installations nouvelles doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques dans le cadre de la réglementation en vigueur.

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

#### **Eaux usées et vannes :**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément à l'arrêté du 6 mai 1996 et la circulaire d'adaptation du 22 mai 1997, relatif aux fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement non collectif de bâtiment d'habitation, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'assainissement non collectif doit être réalisé en conformité avec la carte d'aptitude des sols et les filières correspondantes.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

#### *Eaux résiduaires liées aux activités*

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définie par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

#### *Réseau électrique, téléphonique et de télédiffusion*

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

### **ARTICLE UA. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le permis de construire doit être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

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

En zone UA, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à l'alignement.

Dans tous les cas, lorsqu'une habitation est bâtie à l'alignement, le garage adjacent peut, si un problème d'accès le justifie, être implanté à 3 mètres minimum en retrait de l'alignement.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de transformation, extension, surélévation ou reconstruction après sinistre sous réserve qu'il n'en résulte pas la création de logements supplémentaires.

L'article UA.6 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UA. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du

terrain doit être au moins égale à la demi hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit, et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

1. A l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement de ces marges de recul définies à l'article UA.6.
2. A l'extérieur de cette bande :
  - a) Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur et en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
  - b) Lorsque les constructeurs sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur.
  - c) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal, industriel ou de dépôts, dont la hauteur verticale sur les limites séparatives n'excède pas 3,50 mètres ; la pente des toitures vers le fond voisin ne peut excéder 45° et la hauteur au faîtage ne peut être supérieure à 4,70 mètres. La disposition relative à la hauteur verticale ne s'applique pas à l'existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### **ARTICLE UA. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

L'article UA.8 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UA. 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### *Hauteur relative*

La hauteur mesurée à l'égout du toit d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut excéder la distance, comptée horizontalement, qui la sépare de l'alignement opposé.

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

##### *Hauteur absolue*

En aucun cas, la hauteur d'une construction individuelle à usage d'habitation au dessus du sol naturel ne peut excéder à 7 mètres à l'égout de la toiture.

La règle de hauteur ne s'applique pas :

- aux bâtiments publics d'infrastructure et aux édifices culturels,
- en cas de sinistre,
- en cas de réhabilitation de bâtiments existants,

## **ARTICLE UA. 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### *Principe général*

Les constructions, installations et clôtures à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

### *Dispositions particulières*

#### a) Aspect des constructions

- Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts ( briques plâtrières, carreaux de plâtres, parpaings, etc.),
- L'utilisation de la brique, de l'enduit peint et de la pierre calcaire est fortement recommandée,
- Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à 1 ou plusieurs pentes recouvertes de tuiles ton rouge ou d'ardoise de couleur sombre,
- Les constructions annexes aux habitations ainsi que les extensions seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Les deux dernières dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les deux dernières dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, serres à condition qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.

- Les toitures des constructions à usage d'activité artisanale, agricole ou de stockage devront être de couleur sombre (bleu ardoise, brun, gris,...),

#### b) Les clôtures

Pour les clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques plâtrières, carreaux de plâtre, parpaings, etc) est interdit.

Pour les clôtures en façade sur une voie ouverte à la circulation (publique ou privée), l'utilisation de plaques de béton pleines même recouvertes d'un enduit est interdit.

### Les clôtures en façades doivent être constituées :

- Soit par une haie vive dense, doublée ou non d'un grillage ;
- Soit par un mur ou un muret, en brique apparente, ou en pierre jointée en harmonie avec la construction principale;
- Soit par un muret constitué de mêmes matériaux que les murs décrits ci-dessus, d'une hauteur maximum entre 0,8 et 1 mètre qui peut être surmonté d'un barreaudage vertical ou d'une lisse horizontale.

Les clôtures à l'alignement des voies et en limite séparative ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Cette hauteur limite est portée à 2.5 mètres si les clôtures répondent à une utilité tenant à

la nature de l'occupation et s'il n'y a pas de problèmes de vue.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

Les clôtures existantes avant la date d'application du présent Plan Local d'Urbanisme peuvent être réparées même si elles ne répondent pas aux prescriptions ci-dessus. Cependant, lors qu'il s'agit de reconstruction de clôtures situées à l'angle de voies, par mesure de sécurité, ce sont les prescriptions ci dessus qui doivent s'appliquer.

## **ARTICLE UA. 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

- Pour les ensembles de logements de personnes âgées :
  - pour les 30 premiers logements ou chambre : une place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - pour les logements ou chambres supplémentaires : une place par 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La surface de plancher prise en compte est celle développée hors œuvre à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.
- Pour les entreprises industrielles : il doit être aménagé sur le terrain des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et de la clientèle.

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

## **ARTICLE UA. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sur tout terrain où sont édifiés des bâtiments collectifs à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 20 % de la surface totale doit être aménagée en espaces verts, aires de jeux, etc...

Les plantations existantes doivent être maintenues.

Les arbres abattus pour des besoins de constructions doivent être remplacés par des plantations équivalentes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins sur 100 m<sup>2</sup> de terrain.

En cas d'implantation de bâtiments industriels ou de dépôts de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre, il est exigé la réalisation de plantations formant écran à l'intérieur des marges de recul lorsque le projet répond aux caractéristiques suivantes :

- superficie du terrain utilisé supérieure à 1000 m<sup>2</sup> ,
- bâtiments visibles de la voie publique,
- implantation des bâtiments en retrait de l'alignement et d'au moins une limite séparative,

Les surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être plantées ou traitées en jardins potagers ou d'agrément.

Les plantations de haies ou d'écrans végétaux seront réalisées au moyen d'essences locales. La plantation de résineux est fortement déconseillée.

Les haies de thuyas ou assimilés sont interdits en bordures des voies publiques et privées.

Les espaces boisés figurés au plan sont classés et soumis au régime des articles L.130-1 du Code de l'urbanisme.

### **SECTION III : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone urbaine de densité moyenne située à la périphérie du centre. Elle est affectée aux habitations individuelles et collectives, aux commerces, aux services et aux équipements publics.

### RAPPELS ET OBLIGATIONS

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

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

#### ARTICLE UB. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont totalement interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations établies pour plus de trois mois, susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets dès que la superficie occupée sur un même terrain atteint 5 m<sup>2</sup> et qu'ils sont visibles depuis la voie publique,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting
- Les campings et caravanings
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le forage des puits,
- La création d'élevage d'animaux de toute nature (porcheries, élevage canin, etc.) susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage exception faite pour les élevages relevant de la coutume locale (poulaillers, pigeonniers, etc.).
- Les affouillement exhaussements du sol exception faite de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol autorisés
- Les installations classées sauf celle autorisées à l'article UB.1.
- Les occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'application du présent Plan Local d'Urbanisme peuvent être réparées et reconstruites, même si elles ne répondent pas aux prescriptions ci-dessus.

## **ARTICLE UB. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :**

- Les installations classées à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- L'extension des installations classées à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- L'extension des bâtiments d'élevage existants, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- La construction de vérandas sous condition qu'elles ne soient pas accolées à la façade la plus visible de l'espace public.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB. 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### *Accès*

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et notamment avoir une largeur de 4 mètres minimum.

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

#### *Voirie :*

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation générale est soumise à la condition suivante :

- largeur minimale d'emprise : 8 mètres

Cette dimension peut être réduite lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et doivent être aménagées dans

leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...). Leur emprise doit être au moins de 6 mètres.

L'article UB.3 ne s'applique pas dans le cas d'équipements publics et d'édifices culturels.

## **ARTICLE UB. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### *Alimentation en eau potable*

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable

#### Pour les installations agricoles :

Le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux puissent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée

### *Assainissement*

#### **Eaux pluviales :**

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques dans le cadre de la réglementation en vigueur.

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

#### **Eaux usées et vannes :**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément à l'arrêté du 6 mai 1996 et la circulaire d'adaptation du 22 mai 1997, relatif aux fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement non collectif de bâtiment d'habitation, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'assainissement non collectif doit être réalisé en conformité avec la carte d'aptitude des sols et les filières correspondantes.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

### *Eaux résiduaires liées aux activités*

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définie par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

### *Réseau électrique, téléphonique et de télédiffusion*

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

## **ARTICLE UB. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le permis de construire doit être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 4 mètres par rapport à l'alignement.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 10 mètres des chemins départementaux
- 10 mètres de l'axe des autres voies et emplacements réservés pour création de voiries indiquées au plan.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite de l'emprise des voies SNCF sauf pour les constructions de locaux à usage d'activités présentant un lien direct avec l'exploitation ferroviaire.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de transformation, extension, surélévation ou reconstruction après sinistre sous réserve qu'il n'en résulte de la création de logements supplémentaires.

L'article UB.6 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UB. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

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

Toutefois, la construction de bâtiment joignant les limites séparatives est autorisée :

1. A l'intérieur d'une bande 20 mètres comptée à partir des limites définies à l'article UB.6
2. A l'extérieur de cette bande :
  - a) Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur et en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
  - b) Lorsque les constructeurs sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur.
  - c) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial ou artisanal dont la hauteur verticale sur les limites séparatives n'excède pas 3,50 mètres. La pente des toitures vers le fonds voisin ne peut excéder 45° et la hauteur au faîtage ne peut être supérieure à 4,70 mètres. La disposition relative à la hauteur verticale ne s'applique pas à l'existant.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de transformation, extension, surélévation ou reconstruction après sinistre sous réserve qu'il n'en résulte pas la création de logements supplémentaires.

Pour les constructions de locaux à usage d'activités présentant un lien direct avec l'exploitation ferroviaire, l'implantation en limite séparative avec le domaine ferroviaire peut être autorisée en accord avec la SNCF.

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

L'article UB.7 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UB. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

L'article UB.8 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UB. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

### *Hauteur relative*

La hauteur mesurée à l'égout du toit d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut excéder la distance, comptée horizontalement, qui la sépare de l'alignement opposé.

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

### *Hauteur absolue*

En aucun cas, la hauteur d'une construction d'habitation individuelle au dessus du sol naturel ne peut excéder à 7 mètres à l'égout de la toiture.

La règle de hauteur ne s'applique pas :

- aux bâtiments publics d'infrastructure et aux édifices culturels,
- en cas de sinistre,
- en cas de réhabilitation de bâtiments existants.

## **ARTICLE UB. 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### *Principe général*

Les constructions, installations et clôtures à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

### *Dispositions particulières*

#### a) Aspect des constructions

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts ( briques plâtrières, carreaux de plâtres, parpaings, etc.),

- L'utilisation de la brique, de l'enduit peint, de la pierre calcaire ou du bois est fortement recommandée,
- Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à 1 ou plusieurs pentes seront recouvertes de tuiles ton rouge ou d'ardoise de couleur sombre.

Cette disposition ne s'applique pas aux toitures végétalisées.

- Les constructions annexes aux habitations ainsi que les extensions seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Les deux dernières dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les deux dernières dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, serres à condition qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.

- Les toitures des constructions à usage d'activité artisanale, agricole ou de stockage devront être de couleur sombre (bleu ardoise, brun, gris,...),

#### b) Les clôtures

- Pour les clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques plâtrières, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.
- Pour les clôtures en façade sur une voie ouverte à la circulation (publique ou privée), l'utilisation de plaques de béton pleines même recouvertes d'un enduit est interdit.

Les clôtures en façades doivent être constituées :

- Soit par une haie vive dense, doublée ou non d'un grillage ;
- Soit par un mur ou un muret, en brique apparente, ou en pierre jointée en harmonie avec la construction principale ;
- Soit par un muret constitué de mêmes matériaux que les murs décrits ci-dessus, d'une hauteur maximum entre 0,8 et 1 mètre qui peut être surmonté d'un barreaudage vertical ou d'une lisse horizontale.

Les clôtures à l'alignement des voies et en limite séparative ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Cette hauteur limite est portée à 2.5 mètres si les clôtures répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation et s'il n'y a pas de problèmes de vue.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

Les clôtures existantes avant la date d'application du présent Plan Local d'Urbanisme peuvent être réparées même si elles ne répondent pas aux prescriptions ci-dessus. Cependant, lors qu'il s'agit de reconstruction de clôtures situées à l'angle de voies, par mesure de sécurité, ce sont les prescriptions ci dessus qui doivent s'appliquer.

## **ARTICLE UB. 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors de la voie publique et dans les conditions suivantes :

- Par logement : 1 place au moins,
- Dans les lotissements et opérations groupées, il devra être aménagé une place de stationnement pour les visiteurs pour 5 habitations,
- Pour les ensembles de logements de personnes âgées :
  - pour les 30 premiers logements ou chambre : une place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - pour les logements ou chambres supplémentaires : une place par 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La surface de plancher prise en compte est celle développée hors œuvre à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.
- Pour les constructions à usage commercial, artisanal ou de bureau : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre à usage d'activité lorsque celle-ci est supérieure à 50 m<sup>2</sup>.
- Pour les équipements publics ou parapublics à usage scolaire ou social, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur regroupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

Ces aires de stationnement doivent être aménagées sur le terrain.

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

### **ARTICLE UB. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sur tout terrain où sont édifiés des bâtiments collectifs à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 30 % de la surface totale doit être aménagée en espaces verts, aires de jeux, etc....

Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, concernant un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 1 hectare doivent comporter un espace planté, commun à tous les lots, dont la superficie ne doit pas être inférieure à 20 % de celle du terrain utilisé. Les voiries traitées en cours urbaines peuvent être comptabilisées dans ces espaces.

En outre, pour chaque lot, les espaces non bâtis doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface non bâtie.

Les plantations existantes doivent être maintenues.

Les arbres abattus pour des besoins de constructions doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins sur 100 m<sup>2</sup> de terrain.

En cas d'implantation de bâtiments industriels ou de dépôts de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre, il est exigé la réalisation de plantations formant écran à l'intérieur des marges de recul lorsque le projet répond aux caractéristiques suivantes :

- a) superficie du terrain utilisé supérieure à 1000 m<sup>2</sup>,
- b) bâtiments visibles de la voie publique,
- c) implantation des bâtiments en retrait de l'alignement et d'au moins une limite séparative.

Les surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être plantées ou traitées en jardins potagers ou d'agrément.

Les plantations de haies ou d'écrans végétaux seront réalisées au moyen d'essences locales. La plantation de résineux est fortement déconseillée.

Les haies de thuyas ou assimilés sont interdits en bordures des voies publiques et privées.

### **SECTION III : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,40

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas applicable aux bâtiments publics et aux équipements d'infrastructure.

L'article 14 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

---

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

### RAPPELS ET OBLIGATIONS

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

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

### ARTICLE UE. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont totalement interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UE 1 et notamment :**

- Les constructions à usage agricole.
- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets dès que la superficie occupée sur un même terrain atteint 5 m<sup>2</sup> et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting.
- Les affouillements et exhaussements du sol exception faite de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol autorisés.

### ARTICLE UE. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

**Sont uniquement admises sous réserve des conditions fixées ci-après et des indications énumérées à l'article 2 :**

- Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de transport, d'entrepôts.
- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements généraux de la zone.
- Les bureaux et bâtiments d'équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone.
- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils représentent habituellement, il ne subsiste plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.- Les travaux d'amélioration ou la reconstruction après sinistre des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite d'un rapport de 1,5 entre les surfaces de plancher nouvelles et anciennes.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux des constructions autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- En bordure des zones d'habitation, des aménagements destinés à réduire les dangers et nuisances peuvent être exigés pour tout projet.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE. 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et notamment avoir une largeur de 4 mètres minimum.

Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie et de façon à permettre aux véhicules automobiles, et notamment aux véhicules lourds, d'entrer et de sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

En bordure de la RD 630, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

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

*Voirie :*

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

- Largeur minimale d'emprise : 10 mètres,
- Les carrefours, ainsi qu'éventuellement les voies en impasse, doivent être aménagés afin de permettre une évolution aisée des véhicules lourds.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

## **ARTICLE UE. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### *Alimentation en eau potable*

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable

#### Pour les installations industrielles :

Le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée

### *Assainissement*

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### **Eaux usées domestiques et vannes.**

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

### *Eaux résiduaires industrielles*

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par les instructions du 6 juin 1953 et du 10 septembre 1957. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues sur la législation et la réglementation en vigueur.

### *Réseau électrique, téléphonique et de télédiffusion*

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

## **ARTICLE UE. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 20 mètres du bord de la RD 630,
- 15 mètres du bord des chemins départementaux,
- 10 mètres du bord des autres voies.

L'article 6 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et dans le cas de reconstructions de bâtiments sinistrés, transformations, ou extension de bâtiments existants.

## **ARTICLE UE. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Les constructions implantées en limite séparative elles doivent s'en écarter d'une distance définie dans un rapport équivalent à  $H = L$  et jamais inférieure à 4 mètres.

L'article 7 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et dans le cas de reconstructions de bâtiments sinistrés, transformations, ou extension de bâtiments existants.

## **ARTICLE UE. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non jointives, implantées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres.

L'article 8 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UE. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, mesurée au dessus du sol naturel ne peut excéder à 7 mètres à l'égout de la toiture.

## **ARTICLE UE. 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### *Principe général*

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; en particulier, est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, etc...) sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

### *Dispositions particulières*

- Aspect des constructions
- Les constructions doivent être intégrées dans le tissu urbain et le paysage environnant par une recherche d'aspect, et en particulier, par un traitement des couleurs de façades.
- L'utilisation en façade de bardage métallique non peint et de tous matériaux hétéroclites ou disparates est également proscrit.
- L'utilisation des matériaux traditionnels comme la brique ou la pierre blanche calcaire est recommandée. Mais toutefois, des matériaux différents et plus modernes (verre, métal, béton...), peuvent être utilisés.
  - S'ils ne s'intègrent pas dans une conception architecturale justifiée, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing) est interdit.
  - Les annexes des bâtiments d'activité doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construits en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural ou paysager.
  - Les postes EDF seront traités en harmonie avec le caractère général de la zone (matériaux, coloris) ou intégrés dans l'environnement par des plantations.
  - Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement
- Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité aux carrefours des voies, ni aux sorties des établissements. Leur hauteur ne peut excéder 2 mètres en bordure de voie sauf nécessité due au genre d'activité et dans ce cas, elle ne pourra excéder 2,5 mètres.

Les clôtures sont à éviter en front-à-rue et à remplacer par des aménagements paysagés.

## **ARTICLE UE. 12 - STATIONNEMENT**

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

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

## **ARTICLE UE. 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

Des plantations formant écran doivent être implantées à l'intérieur des marges de recul en bordure des zones d'habitation.

Dans la zone d'activité, les limites séparatives de fond de parcelles devront être plantées de haies d'une hauteur au moins égale à celle des clôtures. Leur hauteur doit être adaptées suivant les cas (clôtures hautes pour marquer un stockage, moyennes pour dissimuler l'accès, basses pour délimiter et guider).

Les aires de stationnement doivent être plantés à raison de 1 arbre pour 4 emplacements. Les arbres à planter sur les espaces verts et parking peuvent être regroupés afin de constituer des ensembles ou massifs boisés.

Les plantations de haies ou d'écrans végétaux seront réalisées au moyen d'essences locales. La plantation de résineux est fortement déconseillée.

Les haies de thuyas ou assimilés sont interdits en bordures des voies publiques et privées. Les marges de recul par rapport aux voies et limites de zones doivent comporter des espaces verts notamment des alignements d'arbres de haute tige d'essence régionale.

**LES SECTEURS NON BATIS, RESERVES A UNE FUTURE EXTENSION DOIVENT OBLIGATOIREMENT ETRE ENTRETENUS SOIT EN CULTURE SOIT EN ZONE NIVELEE, ENHERBEE OU ENGAGONNEE ET ENTRETENUE OU TRAITES EN ESPACES VERTS.**

Un minimum de 10% des espaces libres intérieurs aux terrains doit être planté ou traité en espaces verts. Les arbres de ces espaces doivent être en majorité (environ 80%) d'essences régionales et présenter un rapport même symbolique avec l'eau : saules, frênes, peupliers, etc.

Les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharge doivent être masqués par des rideaux d'arbres d'arbustes ou de haies.

Les haies recommandées accompagnant les clôtures seront un mélange de type haie mixte rurale ne comportant pas plus de la moitié environ de végétaux persistants.

Tout arbre ou arbuste, abattu ou détruit doit être remplacé à l'identique

## **SECTION III : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UE est fixé à 0,80

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

---

### **CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE**

---

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation future.

Elle est divisée en deux secteurs : un secteur 1AUa à vocation habitat et un secteur 1AUb à vocation d'activités.

### **RAPPELS ET OBLIGATIONS**

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

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

### **ARTICLE 1AU. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont totalement interdites les occupations et utilisations des sols ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article 2, et en particulier :**

- Toute implantation d'activités, de services ou de commerces induisant la création d'un périmètre de protection qui affecterait l'urbanisation de la zone (SEVESO ou autre),
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les décharges,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...
- Le camping et le caravanning,
- les constructions à usage agricole,
- la création d'étangs.

### **ARTICLE 1AU. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**Par anticipation sur l'urbanisation future, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires est assuré conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme ; et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la**

**zone, sont admises les occupations et utilisations du sols suivantes si elles respectent les conditions fixées ci-après :**

- L'extension, la transformation des constructions à usage d'habitations existantes dans la limite de 250m<sup>2</sup> de superficie hors – œuvre brute totale,
- Les installations classées ou non dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour leur sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,
- Les affouillements et les exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits et indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement),
- Les reconstructions après sinistre,
- Les bâtiments publics d'infrastructure,
- Les clôtures,
- Les vérandas dans la mesure où elles se situent accolées à la façade la moins visible de l'espace public.

**Dans le secteur 1AUa :**

- Les lotissements et opérations groupées comprenant des logements.
- Les immeubles à vocation principale d'habitation pourront comprendre des activités commerciales de bureau ou de service dans la limite maximale d'un tiers de la SHON construite, et dans la mesure où celle ci n'engendre pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et danger.
- Les équipements publics.
- Les aires de jeux, de sports et de stationnement.

**Dans le secteur 1AUb :**

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non soumises à autorisation ou à déclaration dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- L'extension des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement de

fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux.

- Les constructions à usage commercial, de bureaux ou de services.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les installations techniques directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public (Poste de livraison EDF, transformateur, détendeur GAZ, équipements téléphoniques).
- La construction des garages nécessaires aux besoins des habitations existantes.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU. 3 - ACCES ET VOIRIE**

*Accès :*

*Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.*

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

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décret n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouverts à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

*Voirie :*

#### **Dans le secteur 1AUa :**

La création de voies publiques ou privées desservant les constructions à usage d'habitation sont soumises aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

Les voies en impasse ne doivent desservir plus de 50 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.) de faire aisément demi-tour.

#### **Dans le secteur 1AUb :**

L'accès à la zone depuis la RD n°630 ne pourra se faire que par deux entrées au maximum, à savoir : les deux giratoires déjà existant sur la RD 630.

La création de voies publiques ou privées desservant les constructions à usage d'activités (services, commerces, artisanats, etc.) sont soumises aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres.

### **ARTICLE 1AU. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### *Alimentation en eau potable*

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Pour les installations industrielles :

Le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

#### *Assainissement*

#### **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques dans le cadre de la réglementation en vigueur.

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

En l'absence de ce réseau, le constructeur est tenu de réaliser à sa charge et conformément aux avis des services Techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

#### **Eaux usées et vannes :**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées

sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et sous réserve de l'agrément des services compétents, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996 et la circulaire d'adaptation du 22 mai 1997 sur fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'assainissement non collectif doit être réalisé en conformité avec la carte d'aptitude des sols et les filières correspondantes.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé ; le bénéficiaire de cette mesure sera alors tenu à se raccorder à ses propres frais sur le réseau et devra satisfaire aux obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire du réseau.

#### **Dans le secteur 1AUb :**

##### *Eaux pluviales :*

La gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration ou autres techniques alternatives sera privilégiée ; en cas de difficultés, la gestion des eaux pluviales pourra être organisée différemment, sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau public concerné et des services compétents.

##### *Eaux résiduaires industrielles :*

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur notamment l'instruction du 6 juin 1953 complétée par l'instruction 10 septembre 1957. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définie par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

##### *Réseau électrique, téléphonique et de télédiffusion*

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

#### **ARTICLE 1AU. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 20 mètres du bord de la RD 630,
- 5 mètres du bord des autres voies.

L'article 1AU.6 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE 1AU. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

##### **Pour le secteur 1AUa :**

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

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites parcellaires est autorisée :

1. A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement des marges de recul définies à l'article 1AU6.
2. A l'extérieur de cette bande :
  - a) Lorsqu'il s'agit d'adosser à une construction existante un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
  - b) Lorsque les constructeurs sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiment jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur.
  - c) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal, industriel ou de dépôts, dont la hauteur verticale sur les limites séparatives n'excède pas 3,20 mètres ; la pente des toitures vers le fonds voisin ne peut excéder 45° et la hauteur au faîtage ne peut être supérieure à 4,70

mètres.

**Pour le secteur 1AUb :**

Les constructions ne peuvent pas être implantées en limite séparative, elles doivent s'en écarter d'une distance au moins égale à 4 mètres et définie dans un rapport équivalent à  $H = L$ .

Pour les constructions de locaux à usage d'activités présentant un lien direct avec l'exploitation ferroviaire, l'implantation en limite séparative peut être autorisée ; dans cette hypothèse, le pétitionnaire devra apporter la preuve du lien direct de son activité avec l'exploitation ferroviaire.

L'article 1AU.7 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et dans le cas de reconstructions de bâtiments sinistrés, transformations, ou extension de bâtiments existants.

**ARTICLE 1AU. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Dans le secteur 1AUa :**

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

En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

**Dans le secteur 1AUb :**

La distance entre deux constructions non jointives, implantées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres.

L'article 1AU.8 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE 1AU. 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 1AU. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

**Dans le secteur 1AUa :**

➤ Hauteur relative

La hauteur mesurée à l'égout du toit d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut excéder la distance, comptée horizontalement, qui la sépare de l'alignement opposé.

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

#### ➤ Hauteur absolue

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation individuelle au dessus du sol naturel ne peut excéder à 7 mètres à l'égout de la toiture.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments publics d'infrastructure et aux édifices culturels.

#### **Dans le secteur 1AUb :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à **30 mètres** au faîtage, sauf dans une bande de **70 mètres** par rapport à la zone U, où cette hauteur est réduite à 15m au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages de faible emprise tel que cheminées, antennes, **acrotères**.

Dans les couloirs de lignes à haute tension, la hauteur absolue de toute construction est limitée à 8 mètres ; dans le cas d'un projet dépassant cette hauteur, il y aura lieu de consulter le service compétent.

#### **ARTICLE 1AU. 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### Principe général

Les constructions, installations et clôtures à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

##### Dispositions particulières

###### a) Aspect des constructions

### **Dans le secteur 1AUa :**

- Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts ( briques plâtrières, carreaux de plâtre, parpaings, etc.),
- L'utilisation de la brique, de l'enduit peint, de la pierre calcaire ou du bois est fortement recommandée,
- Pour les constructions à usage d'habitation les toitures à 1 ou plusieurs pentes, seront recouvertes de tuiles ton rouge ou d'ardoise de couleur sombre.
- Cette disposition ne s'applique pas aux toitures végétalisées.
- Les constructions annexes aux habitations ainsi que les extensions seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Les deux dernières dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux serres.

Les deux dernières dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin à condition qu'ils soient situés en recul de la façade avant de la construction principale.

- Les toitures des constructions à usage d'activité artisanale, agricole ou de stockage devront être de couleur sombre (bleu ardoise, brun, gris,...),

### **Dans le secteur 1AUb :**

- S'ils ne s'intègrent pas dans une conception architecturale justifiée, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing) est interdit.
- Les annexes des bâtiments d'activité doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construits en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural ou paysager.
- Les postes EDF seront traités en harmonie avec le caractère général de la zone (matériaux, coloris) ou intégrer dans l'environnement par des plantations.
- Les constructions ou installations à édifier ou à modifier doivent former un ensemble architectural de qualité.
- Les couleurs dominantes recommandées des enduits et béton sont de teintes claires : beige clair, gris clair, gris métallisé clair. **Des tonalités plus sombres peuvent être acceptées sous réserve d'un projet mené dans le cadre d'une démarche architecturale de qualité proposant une harmonie d'ensemble. Les teintes choisies devront ainsi s'intégrer avec les éléments urbains, architecturaux et paysagers existants.**
- Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics (notamment la RD 630). Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

#### **b) Les clôtures**

Pour les clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques plâtrières, carreaux de plâtre, parpaings, etc) est interdit.

Pour les clôtures en façade sur une voie ouverte à la circulation (publique ou privée), l'utilisation de plaques de béton pleines même recouvertes d'un enduit est interdit.

### **Dans le secteur 1AUa :**

Les clôtures en façades doivent être constituées :

- Soit par une haie vive dense, doublée ou non d'un grillage ;
- Soit par un mur ou un muret, en brique apparente, ou en pierre jointée en harmonie avec la construction principale ;
- Soit par un muret constitué de mêmes matériaux que les murs décrits ci-dessus, d'une hauteur maximum entre 0,8 et 1 mètre qui peut être surmonté d'un barreaudage vertical ou d'une lisse horizontale.

Les clôtures à l'alignement des voies et en limite séparative ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Cette hauteur limite est portée à 2.5 mètres si les clôtures répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation et s'il n'y a pas de problèmes de vue.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

### **Dans le secteur 1AUb :**

Seules sont autorisées : les clôtures végétales (haies) constituées pour plus de la moitié de végétaux non persistants et les clôtures grillagées de couleur vert foncé.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité aux carrefours des voies ni aux sorties des établissements ; leur hauteur ne peut excéder 2 mètres en bordure des voies sauf nécessité due au type d'activité.

Les clôtures existantes avant la date d'application du présent Plan Local d'Urbanisme peuvent être réparées même si elles ne répondent pas aux prescriptions ci-dessus. Cependant, lors qu'il s'agit de reconstruction de clôtures situées à l'angle de voies, par mesure de sécurité, ce sont les prescriptions ci dessus qui doivent s'appliquer.

## **ARTICLE 1AU. 12 - STATIONNEMENT**

### **Dans le secteur 1AUa :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors de la voie publique et dans les conditions suivantes :

- Par logement : 1 place au moins,
- Dans les lotissements et opérations groupées, il devra être aménagé une place de stationnement pour les visiteurs pour 5 habitations,
- Pour les ensembles de logements de personnes âgées :
  - pour les 30 premiers logements ou chambre : une place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - pour les logements ou chambres supplémentaires : une place par 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La surface de plancher prise en compte est celle développée hors œuvre à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.
- Pour les constructions à usage commercial, artisanal ou de bureau : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre à usage d'activité lorsque celle-ci est supérieure à 50 m<sup>2</sup>. Ces aires de stationnement doivent être aménagées sur le terrain.
- Pour les équipements publics ou parapublics à usage scolaire ou social, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur regroupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

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

### **Dans le secteur 1AUb :**

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

### **Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :**

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

## **ARTICLE 1AU. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Dans le secteur 1AUa :**

Sans objet.

### **Dans le secteur 1AUb :**

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m<sup>2</sup>. Les plantations devront être uniformément réparties et principalement orientées de façon parallèlement aux voies internes principales.

Les marges de recul par rapport aux voies et limites de zones doivent comporter des espaces verts notamment des alignements d'arbres de haute tige d'essence régionale et présentant un rapport même symbolique avec l'eau : saules, frênes, peupliers, etc.

Les secteurs non bâtis, réservés à une future extension doivent obligatoirement être entretenus soit en culture soit en zone nivelée, enherbée ou engazonnée et entretenue ou traités en espaces verts.

Un minimum de 10% des espaces libres intérieurs aux terrains doit être planté ou traité en espaces verts. Les arbres de ces espaces doivent être en majorité (environ 80%) d'essences régionales et présenter un rapport même symbolique avec l'eau : saules, frênes, peupliers, etc.

Les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharge doivent être masqués par des rideaux d'arbres d'arbustes ou de haies.

Les haies recommandées accompagnant les clôtures seront un mélange de type haie mixte rurale ne comportant pas plus de la moitié environ de végétaux persistants.

Tout arbre ou arbuste, abattu ou détruit doit être remplacé à l'identique

Dans la zone d'activité, les limites séparatives de fond de parcelles devront être plantées de haies d'une hauteur au moins égale à celle des clôtures. Leur hauteur doit être adaptées suivant les cas (clôtures hautes pour marquer un stockage, moyennes pour dissimuler l'accès, basses pour délimiter et guider).

Les plantations de haies ou d'écrans végétaux seront réalisées au moyen d'essences locales. La plantation de résineux est fortement déconseillée. Les haies de thuyas ou assimilés sont interdits en bordures des voies publiques et privées.

### **SECTION III : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Pour le secteur 1AUa** : le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,40.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements des bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social.

L'article 1AU.14 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

---

### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone à caractère naturel actuellement non équipée et qui ne pourra être urbanisée qu'après modification du Plan Local d'Urbanisme.

### RAPPELS ET OBLIGATIONS

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

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

#### ARTICLE 2AU. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2AU2 sont interdites.

#### ARTICLE 2AU. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### Sont admis à titre précaire :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les bâtiments d'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient facilement démontables et qu'ils n'occasionnent aucune gêne pour les habitations riveraines.

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

#### ARTICLE 2AU. 3 à 2AU.13

Non réglementé.

### SECTION III : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

#### Article 2AU. 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone naturelle protégée réservée à l'activité agricole et à l'élevage.

### RAPPELS ET OBLIGATIONS

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

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

#### ARTICLE A. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types d'occupation du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article A.2 sont interdits.

#### ARTICLE A. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis sous les conditions indiquées :

- Les locaux à usage d'habitation liés à l'activité agricole ou à l'élevage.
- Les activités liées à l'agriculture ou à l'élevage ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone.
- L'extension, la transformation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de superficie hors œuvre brute totale.
- La reconstruction après sinistre dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de superficie hors œuvre brute totale. Toutefois, la reconstruction à l'identique est autorisée pour les bâtiments dont la superficie hors œuvre brute initiale est supérieure à 250 m<sup>2</sup>.
- L'extension et la transformation des constructions à usage d'activités d'agricoles.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les équipements et bâtiments d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt général.

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

### ARTICLE A. 3 - ACCES ET VOIRIE

#### *Accès :*

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et notamment avoir une largeur de 4 mètres minimum.

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

#### *Voirie :*

La voirie doit présenter les caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de lutte l'incendie.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

### ARTICLE A. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### *Alimentation en eau potable*

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Pour les installations agricoles autorisées dans la zone :**

Le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

#### *Assainissement*

#### **Eaux pluviales :**

Toutes constructions ou installations nouvelles doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques dans le cadre de la réglementation en vigueur.

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

#### **Eaux usées et vannes :**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément à l'arrêté du 6 mai 1996 et la circulaire d'adaptation du 22 mai 1997, relatif aux fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement non collectif de bâtiment d'habitation, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'assainissement non collectif doit être réalisé en conformité avec la carte d'aptitude des sols et les filières correspondantes.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

#### *Eaux résiduaires agricoles industrielles*

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définie par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

#### *Réseau électrique, téléphonique et de télédiffusion*

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

### **ARTICLE A. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 15 mètres des chemins départementaux,
- 10 mètres de l'axe des autres voies .

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite de l'emprise des voies SNCF sauf pour les constructions de locaux à usage d'activités présentant un lien direct avec l'exploitation ferroviaire.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de transformation, extension, surélévation ou reconstruction après sinistre sous réserve qu'il n'en résulte de la création de logements supplémentaires.

L'article A.6 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions ne peuvent pas être implantées en limite séparative elles doivent s'en écarter d'une distance au moins égale à 4 mètres et définie dans un rapport équivalent à  $H = L$ .

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement, de transformation ou de reconstruction, en cas de sinistre de constructions à usage d'habitation existante.

L'article A.7 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

L'article A.8 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE A. 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

Aucune hauteur limite n'est fixée pour les autres constructions.

Dans les couloirs de lignes haute tension, la hauteur absolue de toute construction est limitée à 8 mètres. Dans le cas de projet dépassant cette hauteur, il y aura lieu de consulter le service compétent.

#### **ARTICLE A. 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **1. Principe général**

Les constructions, installations et clôtures à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## 2. Dispositions particulières

- Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts ( briques plâtrières, carreaux de plâtres, parpaings, etc.),
- L'utilisation de la brique, de l'enduit peint et de la pierre calcaire est fortement recommandée,
- Les constructions annexes aux habitations ainsi que les extensions seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.
- Pour les constructions à usage d'habitation les toitures à 1 ou plusieurs pentes, seront recouvertes de tuiles ton rouge ou d'ardoise de couleur sombre.

Les deux dernières dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les deux dernières dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, serres à condition qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.

- Les toitures des constructions à usage d'activité artisanale, agricole ou de stockage devront être de couleur sombre (bleu ardoise, brun, gris,...),

## Les clôtures

Pour les clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques plâtrières, carreaux de plâtre, parpaings, etc) est interdit.

Pour les clôtures en façade sur une voie ouverte à la circulation (publique ou privée), l'utilisation de plaques de béton pleines même recouvertes d'un enduit est interdit.

### **Les clôtures en façades doivent être constituées :**

- Soit par une haie vive dense, doublée ou non d'un grillage ;
- Soit par un mur ou un muret, en brique apparente, ou en pierre jointoyée en harmonie avec la construction principale ;
- Soit par un muret constitué de mêmes matériaux que les murs décrits ci-dessus, d'une hauteur maximum entre 0,8 et 1 mètre qui peut être surmonté d'un barreaudage vertical ou d'une lisse horizontale.

Les clôtures à l'alignement des voies et en limite séparative ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Cette hauteur limite est portée à 2.5 mètres si les clôtures répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation et s'il n'y a pas de problèmes de vue.

## **ARTICLE A. 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE A. 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES**

Les plantations existantes doivent être maintenues.

Les arbres abattus pour des besoins de constructions doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Les plantations de haies ou d'écrans végétaux seront réalisées au moyen d'essences locales. La plantation de résineux est fortement déconseillée.

Les haies de thuyas ou assimilés sont interdits en bordures des voies publiques et privées.

### **SECTION III : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article A.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle comporte un secteur N1 dans lequel, la création d'étangs et le camping caravaning sont autorisés.

### RAPPELS ET OBLIGATIONS

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

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

### ARTICLE N. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, tous types d'occupation du sol sauf ceux autorisés à l'article N 2.

### ARTICLE N.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### **Sont admis sous les conditions indiquées :**

- L'extension, la transformation des constructions à usage d'habitations existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de superficie hors œuvre brute totale.
- La reconstruction après sinistre dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de superficie hors œuvre brute totale. Toutefois, la reconstruction à l'identique est autorisée pour les bâtiments dont la superficie hors œuvre brute initiale est supérieure à 250 m<sup>2</sup>.
- L'aménagement d'espaces verts ou de loisirs.
- Les établissements et aménagement liés aux activités sportives ou de loisirs à caractère public.
- Les constructions strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations à caractère de loisirs, ainsi que celles abritant des activités, liées au fonctionnement de ces installations, sous réserve que ces bâtiments en fassent partie intégrante.

- Les équipements publics d'infrastructure.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.

**En plus, dans le secteur N1 :**

- Le camping caravaning et le stationnement de caravanes aménagé dont la densité n'excède pas 80 emplacements à l'hectare.
- Le stationnement de 1 à 5 caravanes pour plus de 3 mois sur un terrain attenant à un bâtiment équipé en installation sanitaires (eau, évacuation des ordures).
- La création d'étangs.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N. 3 - ACCES ET VOIRIE**

*Accès :*

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et notamment avoir une largeur de 4 mètres minimum.

*Voirie :*

La voirie doit présenter les caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de lutte l'incendie.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

### **ARTICLE N. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Alimentation en eau potable*

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**Pour les installations industrielles autorisées dans la zone :**

Le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

*Assainissement*

**Eaux pluviales :**

Toutes constructions ou installations nouvelles doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques

dans le cadre de la réglementation en vigueur.

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

#### **Eaux usées et vannes :**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément à l'arrêté du 6 mai 1996 et la circulaire d'adaptation du 22 mai 1997, relatif aux fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement non collectif de bâtiment d'habitation, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'assainissement non collectif doit être réalisé en conformité avec la carte d'aptitude des sols et les filières correspondantes.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

#### *Eaux résiduaires industrielles*

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définie par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

#### *Réseau électrique, téléphonique et de télédiffusion*

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

### **ARTICLE N. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 15 mètres des chemins départementaux,
- 10 mètres de l'axe des autres voies .

Aucune construction ou installation ne pourra être implantée à une distance inférieure à 10 m de la berge de la Fontaine. Cette disposition ne s'applique pas aux installations liées à l'utilisation du cours d'eau.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de transformation, extension, surélévation ou reconstruction après sinistre sous réserve qu'il n'en résulte de la création de logements supplémentaires.

L'article N.6 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions ne peuvent pas être implantées en limite séparative elles doivent s'en écarter d'une distance au moins égale à 4 mètres et définie dans un rapport équivalent à  $H = L$ .

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement, de transformation ou de reconstruction en cas de sinistre de reconstructions à usage d'habitation existantes. Les caravanes et tentes doivent être implantées à plus de 3 mètres des limites séparatives des fonds voisins.

L'article N.7 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

L'article N.8 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE N. 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la surface des terrains. Pour le stationnement de caravanes, l'emprise des surfaces revêtues ou empierrées de doit pas dépasser 20%.

## **ARTICLE N. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 3 mètres à l'égout des toitures.

## **ARTICLE N. 11 - ASPECT EXTERIEUR - Clôtures**

### **– Principe général**

Les constructions, installations et clôtures à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

### **– Dispositions particulières**

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts ( briques plâtrières, carreaux de plâtres, parpaings, etc.),

- L'utilisation de la brique, de l'enduit peint et de la pierre calcaire est fortement recommandée,
- Les constructions annexes aux habitations ainsi que les extensions seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.
- Pour les constructions à usage d'habitation les toitures à 1 ou plusieurs pentes, seront recouvertes de tuiles ton rouge ou d'ardoise de couleur sombre.

Les deux dernières dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les deux dernières dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, serres à condition qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.

## **ARTICLE N. 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE N. 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES**

Les plantations existantes doivent être maintenues.

Les arbres abattus pour des besoins de constructions doivent être remplacés par des plantations équivalentes

Les plantations de haies ou d'écrans végétaux seront réalisées au moyen d'essences locales. La plantation de résineux est fortement déconseillée.

Les haies de thuyas ou assimilés sont interdits en bordures des voies publiques et privées.

Les espaces boisés figurés au plan sont classés et soumis au régime des articles L.130-1 du Code de l'urbanisme.

### **SECTION III : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.