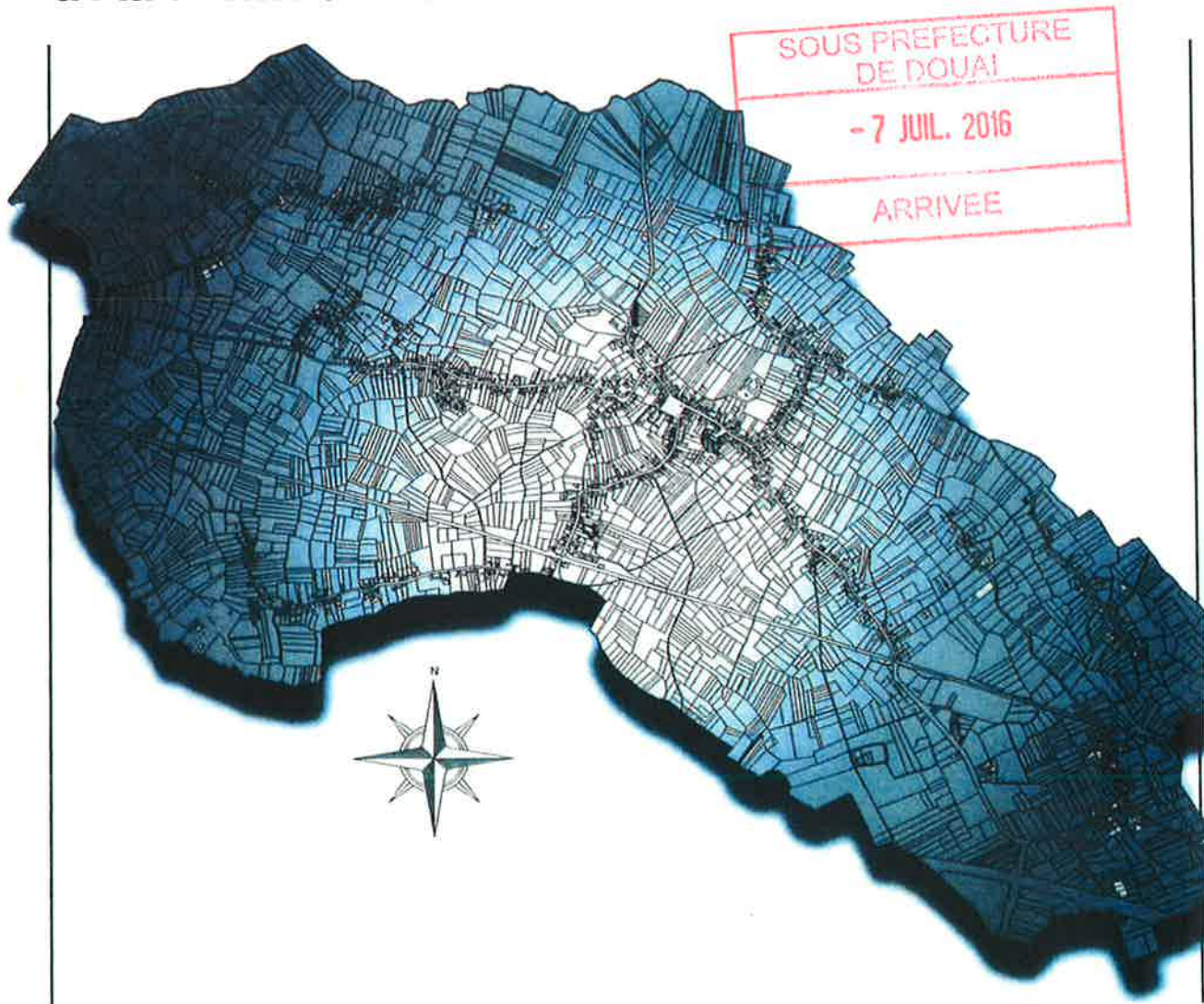


Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

LANDAS

de la commune de



POS approuvé le : 25 novembre 1987

Révision prescrite le : 11 Décembre 2008

PLU arrêté le : 23 mai 2012

PLU approuvé le : 7 mars 2013

Modification n°1 du PLU approuvée le : 23 janvier 2014

Modification n°2 du PLU approuvée le : 15 septembre 2014*

Modification n°3 du PLU approuvée le : 04 Juillet 2016.

*Vu pour être annexé à la
D.C.M. du 04/07/2016
Le Maire;*



J.P. Franck
J.P. FRANCK

PLAN LOCAL D'URBANISME LANDAS

REGLEMENT

SOMMAIRE

ZONES URBAINES.....	4
<i>ZONE UA</i>	<i>5</i>
<i>ZONE UB</i>	<i>16</i>
<i>ZONE US</i>	<i>26</i>
<i>ZONE UE</i>	<i>32</i>
 ZONE A URBANISER	 38
<i>ZONE 1AU</i>	<i>39</i>
 ZONE AGRICOLE.....	 46
<i>ZONE A</i>	<i>47</i>
 ZONE NATURELLE.....	 57
<i>ZONE N</i>	<i>58</i>

Titre I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

PREAMBULE

I - VOCATION PRINCIPALE

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

II - RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

L'ensemble de la zone UA est concernée par l'article L123-1- 5 16° du code de l'urbanisme dans lequel 20% des programmes de 5 logements et plus devront être affectés à des logements locatifs aidés par un prêt de l'état.

Zonage archéologique

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

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

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

Retrait-gonflement des argiles

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

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

Patrimoine à protéger

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' " élément du patrimoine à protéger, et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

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

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

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

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

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

- A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées aux articles suivants, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMISES:

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

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES :

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

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

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

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

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

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – ACCES

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

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

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

Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les groupes de garages individuels de plus de 3 boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

II – VOIRIE

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

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

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 3 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...) et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

I – ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

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

II – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

Eaux pluviales

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

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

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs ...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur au débit généré par la parcelle dans son état initial).

Eaux résiduelles des activités

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

ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade avant des constructions principales à usage d'habitation devra s'implanter :

- Soit avec un recul identique à celui des deux constructions voisines située du même côté de la voie publique avec un maximum de 15 mètres
- Soit avec un recul minimal de 5 mètres et maximal de 15 mètres par rapport à la limite de la voie publique

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies de largeur différentes, les règles précédentes s'appliquent par rapport à la voie la plus large.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

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

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

Les poteaux et pylônes de plus de 12 mètres de haut et les installations qu'ils supportent devront être implantés à plus de 130 mètres de la voirie publique.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne soit jamais inférieur à 3 mètres.

Toutefois, la construction est admise sur limites séparatives :

A l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptée à partir de la limite de la voie publique ou privée

Au-delà de cette bande de 30 mètres

- Lorsqu'il s'agit d'adosser la construction projetée à un bâtiment de même hauteur déjà contigu à la limite séparative
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3.2 mètres et d'une superficie 15m², dans ce cas, elles pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

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

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger.

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

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Les annexes d'une hauteur maximale de 3.2 mètres au faitage, devront respecter un recul minimal de 1 m par rapport aux autres bâtiments.

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

ARTICLE UA9 : EMPRISE AUX SOLS DES CONSTRUCTIONS

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

Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction à l'identique, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les nouvelles constructions à usages d'habitat ne doivent pas compter plus d'un seul niveau habitable (combles aménageables) sur rez-de-chaussée. (R+C ou R+1)



En cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ou de changement d'affectation de bâtiment à usage autres que l'habitation en habitation, des hauteurs ou un nombre de niveaux supérieurs peuvent être autorisés dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existantes.

Cet article ne s'applique pas aux constructions existantes ni aux changements de destination.

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

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

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

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

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

II DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) aspect des constructions à usage d'habitation

Toitures

Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, doivent comporter au moins deux pentes, orientées vers les façades, comprises entre 35° et 45°. Dans le cas de brisis, la pente principale devra être comprise entre 35° et 45°.

La toiture ne doit pas déborder le mur pignon de plus de 0,30 mètres

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

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

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'à condition de :

- Permettre l'installation de dispositifs contribuant à améliorer la qualité environnementale de la construction (toitures végétalisées ou destinée à retenir les eaux pluviales)
- Soit faire partie intégrante de la composition d'ensemble.

Murs extérieurs :

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction effectués sur une façade existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les façades devront être réalisées dans des matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage de la brique dont la couleur sera issue de la palette des rouges.

Est autorisé le bardage de teinte naturelle, ton pierre et teinte grise. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées au réseau de distribution.

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

Les couleurs vives pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement sont interdits.

Annexes à l'habitation :

Les annexes à l'habitation principale de plus de 15 m² de surface de plancher doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci. Pour celles de moins de 15 m² de surface de plancher, elles pourront être réalisées en bois.

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

a) Aspect des constructions à usage d'activités y compris agricoles ou de dépôt

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

Les équipements et installations destinées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser au contexte environnant.

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

b) Clôtures

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

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

- En face et dans les marges de recul, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres pourront être composées :
 - De murs pleins s'ils sont composés de brique rouge ou de pierre ou de tous autres matériaux identiques à la construction principale d'une hauteur maximale de 0.80 mètres, surmontées ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille, ...).
 - De plaques pleines d'une hauteur maximale de 0.30 mètres, surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille, ...).
 - D'un grillage, doublé éventuellement d'une haie vive composée d'essences locales
 - D'une haie vive composée d'essences locales
 - De panneaux occultant en harmonie avec l'environnement

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

d) Aménagement des abords

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

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

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

D'une manière générale les clôtures ne pourront masquer les « éléments de patrimoine à protéger

Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger (pigeonnier, porche, façade ; n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 11), à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :

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

ARTICLE UA12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

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

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

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

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

AUTRES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

A défaut des modalités précédentes le pétitionnaire est tenu de verser une participation financière fixée par délibération de la collectivité compétente dans les conditions fixées au Code de l'urbanisme.

ARTICLE UA13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Les espaces libres de toute construction et toute aire de stationnement doivent être aménagés en espace vert.

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

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

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UB

PREAMBULE

1- VOCATION PRINCIPALE

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

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend un secteur UBa correspondant au secteur localisé à proximité de la gare où une urbanisation plus dense y est autorisée.

III- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

L'ensemble de la zone UB est concernée par l'article L123-1- 5 16° du code de l'urbanisme dans lequel 20% des programmes de 5 logements et plus devront être affectés à des logements locatifs aidés par un prêt de l'état.

Zonage archéologique

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

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

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

Retrait-gonflement des argiles

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

Normes d'isolation acoustique

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

Patrimoine à protéger

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

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

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

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

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

- A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées aux articles suivants, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

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

SONT ADMISES :

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

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES :

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

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

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

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

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

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - ACCES

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

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

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

Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la voie publique

Les groupes de garages individuels de plus de 3 boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique

II - VOIRIE

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

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

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 3 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...) et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

I-ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

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

II- ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockages temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs ...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur au débit généré par la parcelle dans son état initial).

Eaux résiduaires des activités

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

ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade avant des constructions principales à usage d'habitation devra s'implanter :

- Soit avec un recul identique à celui des deux constructions voisines située du même côté de la voie publique avec un maximum de 15 mètres.
Soit avec un recul minimal de 5 mètres et maximal de 15 mètres par rapport à la limite de la voie publique.

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

- 10 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux.
- 3 mètres de la limite du domaine public ferroviaire

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

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

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

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15 m², ainsi que les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR, ... pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul minimal d'1 mètre. Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies de largeur différentes, les règles ne s'appliquent pas à la voie de moindre importance.

Les poteaux et pylônes de plus de 12 mètres de haut et les installations qu'ils supportent devront être implantés à plus de 130 mètres de la voirie publique.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

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

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne soit jamais inférieur à 3 mètres.

Toutefois, la construction est admise sur limites séparatives :

A l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptée à partir de la limite de la voie publique ou privée

Au-delà de cette bande de 30 mètres :

- Lorsqu'il s'agit d'adosser la construction projetée à un bâtiment de même hauteur déjà contigu à la limite séparative,
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres et d'une superficie 15m², dans ce cas, elles pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m², ainsi que les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR,... pourront s'implanter soit en limite séparative soit *avec* un recul minimum de 1 mètre.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

Dans le cas de la chapelle (repérée sous le n°18) : les nouvelles constructions ou installations devront observer un recul de 4 mètres par rapport au dit élément.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
--

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres

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

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes, ..., ainsi que les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR...

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est limitée à 50 % de la superficie du terrain et à 60 % pour les autres constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction à l'identique, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

Dans le secteur UBa :

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

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les nouvelles constructions à usages d'habitat ne doivent pas compter plus d'un seul niveau habitable (combles aménageables) sur rez-de-chaussée. (R+C ou R+1)



En cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ou de changement d'affectation de bâtiment à usage autres que l'habitation en habitation, des hauteurs ou un nombre de niveaux supérieurs peuvent être autorisés dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Cet article ne s'applique pas aux constructions existantes ni aux changements de destination.

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

La hauteur des autres constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes, ... ainsi qu'aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaires telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes radio-Sol-Train et GSMR, ...

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES COSNTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I – DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Aspect des constructions à usage d'habitation

Toitures

Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, doivent comporter au moins deux pentes, orientées vers les façades, comprises entre 35° et 45°. Dans le cas de brisis, la pente principale devra être comprise entre 35° et 45°.

La toiture ne doit pas déborder le mur pignon de plus de 0.30 mètres.

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

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

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'à condition de :

- Permettre l'installation de dispositifs contribuant à améliorer la qualité environnementale de la construction (toitures végétalisées ou destinée à retenir les eaux pluviales)
- Soit faire partie intégrante de la composition d'ensemble.

Murs extérieurs :

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction effectués sur une façade existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les façades devront être réalisées dans des matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage de la brique dont la couleur sera issue de la palette des rouges.

Est autorisé le bardage de teinte naturelle, ton pierre et teinte grise.

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

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

Les couleurs vives pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement sont interdits.

Annexes à l'habitation :

Les annexes à l'habitation principale de plus de 15 m² de surface de plancher doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci. Pour celles de moins de 15 m² de surface de plancher, elles pourront être réalisées en bois.

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

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

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

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

Les équipements et installations destinées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser au contexte environnant

c) Clôtures

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

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

En façade et dans les marges de recul, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres, pourront être composées :

- de murs pleins s'ils sont composés de brique rouge ou de pierre ou de tous autres matériaux identiques à la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille,...).
- de plaques pleines d'une hauteur maximale de 0,30 mètres, surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille,...).
- d'un grillage, doublé éventuellement d'une haie vive composée d'essences locales
- d'une haie vive composée d'essences locales
- de panneaux occultant en harmonie avec l'environnement

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

d) Aménagement des abords

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

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

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

D'une manière générale les clôtures ne pourront masquer les " éléments de patrimoine à protéger

Dans le cas de plaque de signalisation (n°12 et 17): le remontage est obligatoire en cas de restauration des murs.

Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger (porche, façade ; n°13, 14, 15, 16, 17, 19 et 20), à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :

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

Dans le cas des chapelles (repérées sous les n°18 et 21) : la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

ARTICLE UB12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

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

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

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

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

AUTRES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

A défaut des modalités précédentes le pétitionnaire est tenu de verser une participation financière fixée par délibération de la collectivité compétente dans les conditions fixées au Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Les espaces libres de toute construction et toute aire de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

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

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

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

PREAMBULE

1 - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique réservée aux aménagements à usage sportifs, de détente et de loisirs

II - RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Zonage archéologique

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

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

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

Retrait-gonflement des argiles

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

ARTICLE US1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

DANS TOUTE LA ZONE, SONT INTERDITS:

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article US2 sont interdits, y compris :

La création de terrains de camping et de caravanning, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

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

DANS TOUTE LA ZONE, SONT ADMIS :

Les équipements, installations, constructions et aménagements à usage sportif, récréatif, de détente, de loisirs, d'accueil du public sans hébergement, culturel et socio-culturel.

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

Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités autorisées

Les clôtures

La création et l'extension des constructions à usage d'habitation destinées au logement des Personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des équipements et installations autorisés et leurs annexes

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs

ARTICLE US3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

I-ACCES

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

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

Les accès directs aux voies doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

II-VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont affectées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

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

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

ARTICLE US 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

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

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

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

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur au débit généré par la parcelle dans son état initial).

ARTICLE US5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

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

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

Les poteaux et pylônes de plus de 12 mètres de haut et les installations qu'ils supportent devront être implantés à plus de 130 mètres de la voirie publique.

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

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne soit jamais inférieur à 3 mètres.

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

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

ARTICLE US8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE US9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE US10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 9 mètres au faîtage. Un dépassement de cette hauteur pourra éventuellement être autorisé dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

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

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

ARTICLE US11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Les équipements et installations destinées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser au contexte environnant

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

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

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

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

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

ARTICLE US12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

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

AUTRES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE US13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Les espaces libres de toute construction et toute aire de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

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

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

ARTICLE US14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UE

PREAMBULE

1 - VOCATION PRINCIPALE

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

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend un périmètre indicé UE(d) correspondant au site de l'ancienne décharge municipale.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Zonage archéologique

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

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles- service régional de l'archéologie du Nord-Pas-de-Calais, rue du Lombard, 59000 Lille), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

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

Retrait-gonflement des argiles

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

Normes d'isolation acoustique

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

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

DANS TOUTE LA ZONE, SONT INTERDITS:

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article UE2 sont interdits, y compris :

La création de terrains de camping et de caravanning, le stationnement isolé de caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les constructions et installations liées à de nouveaux commerces.

DANS LE PERIMETRE INDICE UE(d) SONT INTERDITS:

Toutes constructions ou installations

Les affouillements

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

DANS TOUTE LA ZONE, A L'EXCEPTION DU PERIMETRE INDICE (d), SONT ADMIS :

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

Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.

Les bâtiments de stockage et entrepôts.

Les constructions et installations liées à un commerce existant dans la zone à la date d'approbation du PLU

Les clôtures

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs

ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

I- ACCES

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

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

Les accès directs aux voies doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

II- VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont affectées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

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

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

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

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

2) EAUX INDUSTRIELLES

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

3) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

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

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré infiltration dans le sous-sol

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur au débit généré par la parcelle dans son état initial).

Eaux résiduaires des activités

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

ARTICLE UE5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles

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

Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

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

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m², ainsi que les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR, ... pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul minimal d'un mètre.

Les poteaux et pylônes de plus de 12 mètres de haut et les installations qu'ils supportent devront être implantés à plus de 130 mètres de la voirie publique.

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

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne soit jamais inférieur à 3 mètres.

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

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m², ainsi que les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR, ... pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 mètres au faîtage. Un dépassement de cette hauteur pourra éventuellement être autorisé dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes, ..., ainsi qu'aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR,...

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Les équipements et installations destinées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser au contexte environnant

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

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

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

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

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

ARTICLE UE12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

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

AUTRES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE UE13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Les espaces libres de toute construction et toute aire de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

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

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

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Titre III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

ZONE 1AU

PREAMBULE

I VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future mixte, suffisamment desservie au droit de la zone, réservée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux, aux activités non nuisantes et aux équipements publics.

II RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

La zone 1AUa est concernée par un secteur délimité au titre de l'article L123-1- 5 16° du code de l'urbanisme dans lequel au moins 20% des programmes de logement devront être affectés à des logements locatifs aidés par un prêt de l'état et au moins 10% en accession sociale à la propriété.

Zonage archéologique

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

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

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

Retrait-gonflement des argiles

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

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

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

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

CONDITIONS D'UTILISATION ET D'OCCUPATION :

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

SONT ADMISES :

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

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES :

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

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

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

ARTICLE 1AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1-ACCES

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

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

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

Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la voie publique

Les groupes de garages individuels de plus de 3 boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique

II-VOIRIE

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

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

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

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

I-ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

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

II- ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur au débit généré par la parcelle dans son état initial).

Eaux résiduelles des activités

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

ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade avant des constructions principales à usage d'habitation devra s'implanter :

- Soit avec un recul identique à celui des deux constructions voisines située du même côté de la voie publique avec un maximum de 15 mètres.
- Soit avec un recul minimal de 5 mètres et maximal de 15 mètres par rapport à la limite de la voie publique.

Aucune construction ou installation ne pourra présenter un recul inférieur à celui de la première construction principale implantée sur l'unité foncière.

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

Les poteaux et pylônes de plus de 12 mètres de haut et les installations qu'ils supportent devront être implantés à plus de 130 mètres de la voirie publique.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne soit jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction est admise sur limites séparatives :

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres comptée à partir de la limite de la voie publique ou privée

Au-delà de cette bande de 15 mètres

- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3.2 mètres et d'une superficie 15m², dans ce cas, elles pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Les annexes d'une hauteur maximale de 3.2 mètres au faitage, devront respecter un recul minimal de 1 m par rapport aux autres bâtiments.

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

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction à l'identique, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les nouvelles constructions à usages d'habitat ne doivent pas compter plus d'un seul niveau habitable (combles aménageables) sur rez-de-chaussée. (R+C ou R+1)



En cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ou de changement d'affectation de bâtiment à usage autres que l'habitation en habitation, des hauteurs ou un nombre de niveaux supérieurs peuvent être autorisés dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Cet article ne s'applique pas aux constructions existantes ni aux changements de destination.

La hauteur des autres constructions est limitée à 10 mètres

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

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES COSNTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I – DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Aspect des constructions à usage d'habitation

Toitures

Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, doivent comporter au moins deux pentes, orientées vers les façades, comprises entre 35° et 45°. Dans le cas de brisis, la pente principale devra être comprise entre 35° et 45°.

La toiture ne doit pas déborder le mur pignon de plus de 0.30 mètres.

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

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

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'à condition de :

- Permettre l'installation de dispositifs contribuant à améliorer la qualité environnementale de la construction (toitures végétalisées ou destinée à retenir les eaux pluviales)
- Soit faire partie intégrante de la composition d'ensemble.

Murs extérieurs :

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction effectués sur une façade existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les façades devront être réalisées dans des matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage de la brique dont la couleur sera issue de la palette des rouges.

Est autorisé le bardage de teinte naturelle, ton pierre et teinte grise.

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

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

Les couleurs vives pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement sont interdits.

Annexes à l'habitation :

Les annexes à l'habitation principale de plus de 15 m² de surface de plancher doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci. Pour celles de moins de 15 m² de surface de plancher, elles pourront être réalisées en bois.

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

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

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

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

Les équipements et installations destinées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser au contexte environnant.

c) Clôtures

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

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

- En face et dans les marges de recul, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres pourront être composées

- de murs pleins s'ils sont composés de brique rouge ou de pierre ou de tous autres matériaux identiques à la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille, ...).
- de plaques pleines d'une hauteur maximale de 0,30 mètres, surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille, ...).
- d'un grillage, doublé éventuellement d'une haie vive composée d'essences locales
- d'une haie vive composée d'essences locales
- de panneaux occultant en harmonie avec l'environnement
- Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures, en limite de la zone agricole (A) ne pourront être composées que de grillages confortés éventuellement de haies vives composées d'essences locales

d) Aménagement des abords

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

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

ARTICLE 1AU12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

ARTICLE 1AU13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Les espaces libres de toute construction et toute aire de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

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

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

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

Titre IV
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

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

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

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend trois secteurs :

Ah de prise en compte du bâti rural autorisant les travaux liés à l'aménagement des constructions existantes.

Aa de prise en compte des activités économiques présentes dans la zone agricole

Ae de préservation des paysages en entrées de ville

III RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Zonage archéologique

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

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

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

Retrait-gonflement des argiles

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

Normes d'isolation acoustique

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

Patrimoine à protéger

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger, et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

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

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

IV - APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

La zone est concernée par l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et toute installation dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A23 et 75 mètres de part et d'autre de la RD938.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone :

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

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont Interdits plus particulièrement :

- A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées aux articles suivants, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

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

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

Dans l'ensemble de la zone,

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

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

Les clôtures.

SONT AUTORISES, à l'exception des secteurs Aa et Ah:

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

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

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

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

- o à usage d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant ;
- o à usage d'activité de loisirs, d'hébergement, de restauration, d'accueil, de chambres d'hôtes, de gîte rural ;
- o à usage d'activité artisanale ou commerciale dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits. conformément à la réglementation en vigueur

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

Dans les secteurs Aa et Ah sont admis

- A condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire, l'extension et les travaux liés à l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone dans la mesure où la surface hors-œuvre nette de la totalité de la construction après travaux n'excède pas 250m² (habitation existantes + extension ou aménagement)
- Le changement de destination dans la limite du volume bâti existant et à condition que la nouvelle destination soit :
 - à usage principal d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant ;
 - à usage d'activités de loisirs (tels que centre équestre), d'accueil, d'hébergement ou de restauration à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone
 - à usage d'activité artisanale, commerciale ou de services dans la mesure où toutes les dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- Les bâtiments annexes liés aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 12m² de surface hors-œuvre brut.

En sus dans le secteur Aa sont admis :

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

ARTICLE A3 – DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES

I ACCES :

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

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

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

II-VOIRIE

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

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

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

II- ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur au débit généré par la parcelle dans son état initial).

Eaux résiduelles des activités

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

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 à des prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à l'A23 et la RD 938

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

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'A23.
- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 938

Par rapport aux autres voies.

Aucune construction ou installation ne peut être édifiée à moins de 15 mètres de la limite d'emprise de la RD 158 et de 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Par rapport aux cours d'eau

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

Par rapport aux voies ferrées

Aucune construction ou installation ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire

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

Lorsqu'il s'agit d'extension des bâtiments ou installations existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

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

De plus, à condition de ne pas créer de gêne de visibilité ou de sécurité, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m², ainsi que les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR, ... pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul minimum de 1 mètre.

Les poteaux et pylônes de plus de 12 mètres de haut et les installations qu'ils supportent devront être implantés à plus de 130 mètres de la voirie publique.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne soit jamais inférieur à 3 mètres.

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

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m², ainsi que les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR, ... pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 mètre.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

Dans le cas du calvaire (repéré sous le n°22) : les nouvelles constructions ou installations devront observer un recul de 20 mètres par rapport au dit élément.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Les annexes d'une hauteur maximale de 3.2 mètres au faitage, devront respecter un recul minimal de 1 m par rapport aux autres bâtiments.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminées, antennes,... ainsi que les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR,...

ARTICLE A9 : EMPRISE AUX SOLS DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone A et dans le secteur Ae : il n'est pas fixé de règle.

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

Dans le secteur Aa, l'emprise des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les nouvelles constructions à usages d'habitat ne doivent pas compter plus d'un seul niveau habitable (combles aménageables) sur rez-de-chaussée. (R+C ou R+1)



En cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ou de changement d'affectation de bâtiment à usage autres que l'habitation en habitation, des hauteurs ou un nombre de niveaux supérieurs peuvent être autorisés dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Cet article ne s'applique pas aux constructions existantes ni aux changements de destination.

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

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

Dans le secteur Ah :

La hauteur des extensions ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante. Pour les annexes, la hauteur est limitée à 3.2 mètres.

Dans le secteur Aa :

La hauteur des extensions à usage d'habitation ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante. Pour les annexes, la hauteur est limitée à 3.2 mètres.

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

Dans toute la zone :

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes, ..., ainsi qu'aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR, ...

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES COSNTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I – DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Aspect des constructions à usage d'habitation

Toitures

Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, doivent comporter au moins deux pentes, orientées vers les façades, comprises entre 35° et 45°. Dans le cas de brisis, la pente principale devra être comprise entre 35° et 45°.

La toiture ne doit pas déborder le mur pignon de plus de 0.30 mètres.

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

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

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'à condition de :

- Permettre l'installation de dispositifs contribuant à améliorer la qualité environnementale de la construction (toitures végétalisées ou destinée à retenir les eaux pluviales)
- Soit faire partie intégrante de la composition d'ensemble.

Murs extérieurs :

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction effectués sur une façade existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les façades devront être réalisées dans des matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage de la brique dont la couleur sera issue de la palette des rouges.

Est autorisé le bardage de teinte naturelle, ton pierre et teinte grise.

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

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

Les couleurs vives pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement sont interdites.

Annexes à l'habitation :

Les annexes à l'habitation principale de plus de 15m² de surface de plancher doivent être réalisés dans les mêmes matériaux que celle-ci. Pour celles de moins de 15m² de surface de plancher, elles pourront être réalisées en bois.

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

b) Bâtiments agricoles

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

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

Dans le secteur Ae :

Matériaux des murs extérieurs :

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

Toitures :

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

Les matériaux de toiture devront être de teinte sombre.

c) Clôtures des constructions à usage d'habitation

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

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

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres, pourront être composées :

- de haies vives composées d'essence locale,
- de grilles, grillages ou tout autre dispositif de claire-voie,
- de clôtures pleines

d) Aménagement des abords

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

Les équipements et installations destinées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser au contexte environnant

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

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

D'une manière générale les clôtures ne pourront masquer les « éléments de patrimoine à protéger

Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger (pigeonnier, porche, façade ; n°24, 25, 26, 27, 28, 29 et 30), à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :

- les modifications et/ou suppressions :
 - du rythme entre pleins et vides,
 - des dimensions, formes et position des percements,
 - de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
 - des éléments en saillie ou en retrait,

- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.
 - l'addition de niveaux supplémentaires.
- Dans le cas de la chapelle (repérée sous le n°23) et du calvaire (repérée sous le n°22) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

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

Les espaces libres de toute construction et toute aire de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

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

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

En sus, dans le secteur Ae, les bâtiments d'activité agricole doivent obligatoirement faire l'objet d'un accompagnement végétal.

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

Titre V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

PREAMBULE

1- VOCATION PRINCIPALE

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

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

La zone comprend :

- > un secteur Npt, secteur de protection des espaces sensibles correspondant aux espaces à enjeux du SAGE Scarpe Aval et du SCOT du Grand Douaisis et aux zones humides recensées sur la commune
- > Un secteur Np, zone naturelle de protection correspondant à des terres agricoles localisées au nord du centre village
- > un secteur Nj destinée à prendre en compte les jardins accompagnant les habitations

II RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Zonage archéologique

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

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

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

Retrait-gonflement des argiles

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

Normes d'isolation acoustique

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

IV - APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

La zone est concernée par l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et toute installation dans une bande 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD938.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

DANS LES SECTEURS. Np. Npt. Nj SONT INTERDITS :

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

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

En outre, dans le secteur Npt :

Est particulièrement interdite la création de mares et d'étangs

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

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

Dans les secteurs Np, Npt et Nj, sont admis :

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

En sus, dans le secteur Nj, sont admis :

- Les annexes dont la surface hors d'œuvre brute n'excède pas 15 m².

En sus, dans le secteur Np, sont admis :

- L'extension de bâtiments agricoles présents dans la zone.

ARTICLE N3 - DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES

I- ACCES

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

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

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

II- VOIRIE

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

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

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

I - ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

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

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain.

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;

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

Eaux pluviales

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

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

Si la nature du sol ne le permet pas, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur au débit généré par la parcelle dans son état initial).

Eaux résiduelles des activités

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

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à la RD 938

A l'exception des constructions citées à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme les autres constructions ou installations devront observer un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 938

Par rapport aux autres voies.

Aucune construction ou installation ne peut être édifiée à moins de 15 mètres de la limite d'emprise de la RD 158 et à moins de 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies

Par rapport aux cours d'eau

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

Par rapport aux voies ferrées

Aucune construction ou installation ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire

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

Lorsqu'il s'agit d'extension des bâtiments ou installations existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

A condition de ne pas créer de gêne de visibilité ou de sécurité, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou avec un recul de 1 mètre minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m², ainsi que les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR,... pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul minimum de 1 mètre

Les poteaux et pylônes de plus de 12 mètres de haut et les installations qu'ils supportent devront être implantés à plus de 130 mètres de la voirie publique.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne soit jamais inférieur à 3 mètres.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m², ainsi que les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR,... pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

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

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes, ..., ainsi que les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR,...

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Dans les secteurs Npt et Nj, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la surface totale de l'unité foncière

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute les secteurs Npt et Ni.

La hauteur des constructions et installations mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 3,2 mètres au point le plus haut.

Dans le secteur Np :

La hauteur des constructions à usage agricole, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 mètres au point le plus haut.

Dans toute la zone:

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes, ..., ainsi qu'aux les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR,...

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

1- DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Annexes à l'habitation :

Les annexes à l'habitation principale doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci ou pourront être réalisées en bois.

b) Bâtiments agricoles

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

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

c) Clôtures

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

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

A l'exception des clôtures agricoles qui ne peuvent être réglementées par le PLU, les seules clôtures autorisées, en particulier dans le secteur Nj, d'une hauteur maximale de 2 mètres, ne pourront être composées que de grillages confortés obligatoirement de haies vives composées d'essence locale

d) Aménagement des abords

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

Les équipements et installations destinées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser au contexte environnant

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

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

Les espaces libres de toute construction et toute aire de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

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

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

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

**Elaboration
du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de**

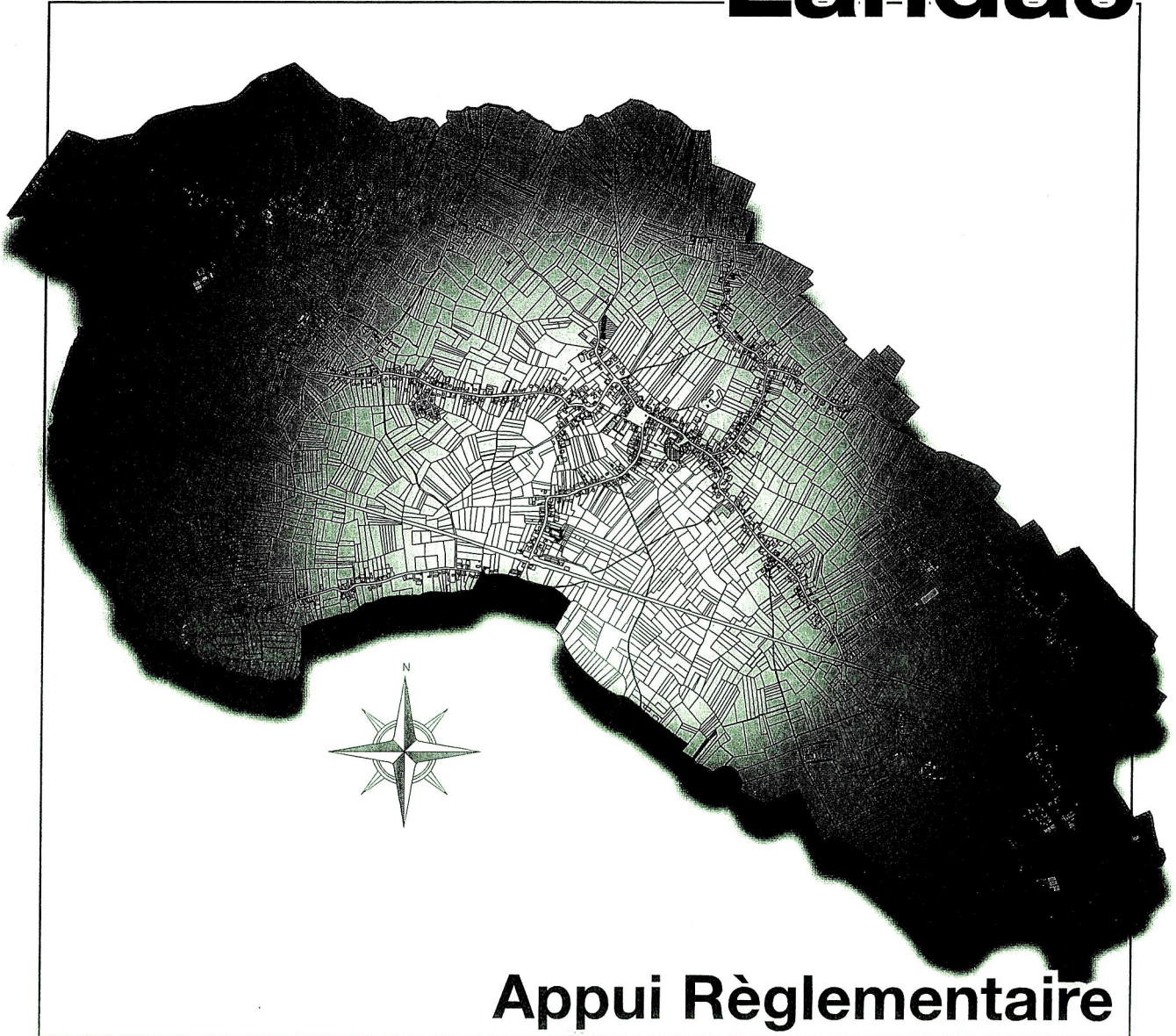
SOUS PREFECTURE

DE

25 AVR. 2013

ARRIVEE

Landas



Appui Règlementaire

Vu pour être annexé à la DCM du - 7 MARS 2013

Le Maire



Mollet
Camille MOLLET

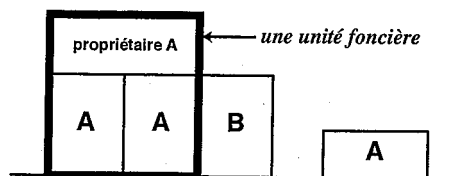
POS approuvé le : 25 novembre 1987
Révision prescrite le : 11 Décembre 2008
Arrêté le : 23 mai 2012
Approuvé le : 7 mars 2013

EAC

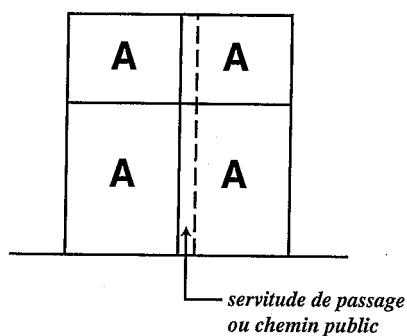
Etudes & Cartographie

6/8 rue Léon Trulin
59 000 Lille
Tél : 03 20 51 94 95
Fax : 03 20 51 94 90

QU'EST-CE QU'UNE UNITÉ FONCIÈRE ?



Toutes les parcelles contiguës qui composent la propriété de quelqu'un forment une unité foncière.



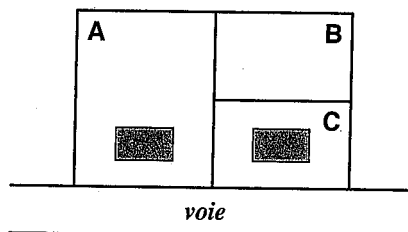
Si c'est une servitude de passage : une seule unité foncière

Si c'est un chemin public : deux unités foncières

EXPLICATION DE L'ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

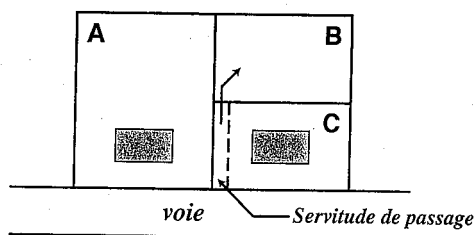
Cas n°1

*Les parcelles A et C sont constructibles car elles disposent d'un accès sur la voie.
La parcelle B est inconstructible car elle est enclavée*



Cas n°2

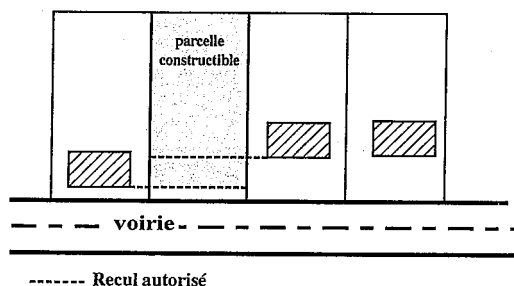
*Si la parcelle B dispose d'une servitude de passage sur la parcelle C,
la parcelle B a par conséquent un accès sur la voie.
Elle devient donc constructible, sous réserve des règles du PLU et notamment l'article 6.*



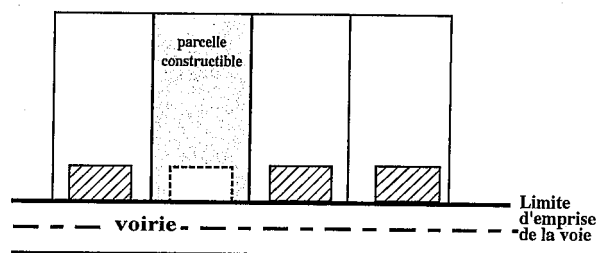
ARTICLE 6

Il définit les modalités d'implantation des constructions en bordures des voies et des autres emprises (canaux, voies ferrées, cours d'eau)

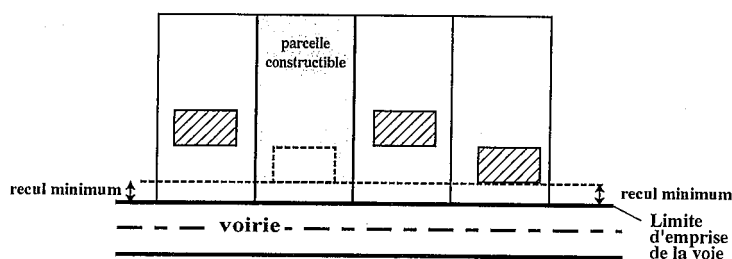
IMPLANTATION À LA LIMITE D'EMPRISE DE LA OU AVEC UN REcul IDENTIQUE À L'UNE DES DEUX CONSTRUCTIONS VOISINES EXISTANTES (UA, UB)



Implantation avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines



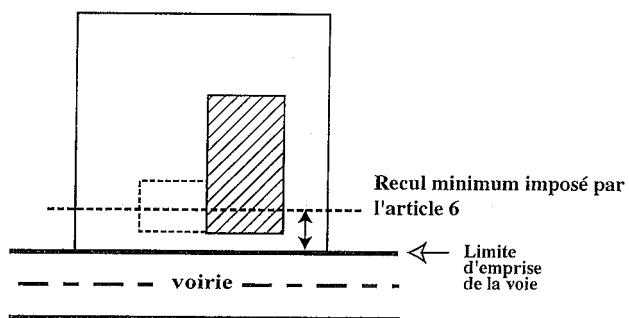
Implantation à la limite d'emprise de la voie



Retrait minimum obligatoire par rapport à la limite d'emprise de la voie

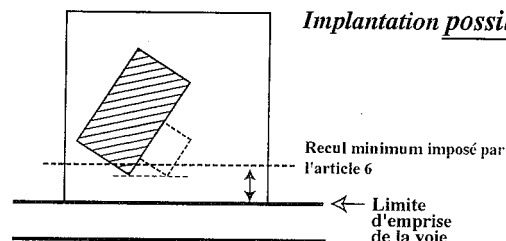
L'EXTENSION D'IMMEUBLE EXISTANT PEUT ÊTRE ÉDIFIÉE AVEC UN REcul QUI NE POURRA ÊTRE INFÉRIEUR AU REcul MINIMUM DU BATIMENT EXISTANT

Implantation possible

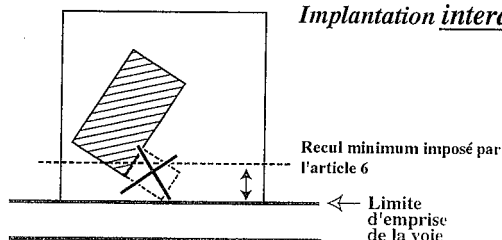


Construction existante Extension

Implantation possible



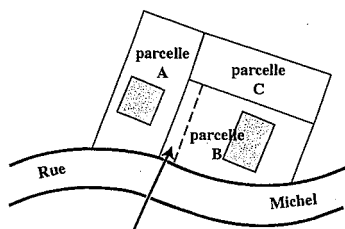
Implantation interdite



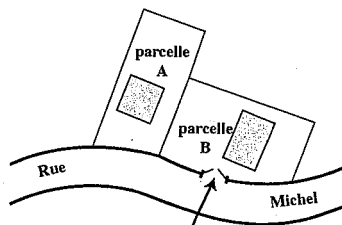
ARTICLE 3

- Il assure le désenclavement d'une parcelle et la bonne circulation

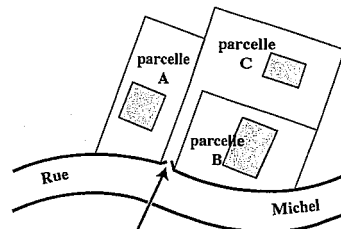
ACCÈS



*Servitude de passage indispensable
pour que la parcelle soit constructible
(application de l'article 682 du Code Civil)*

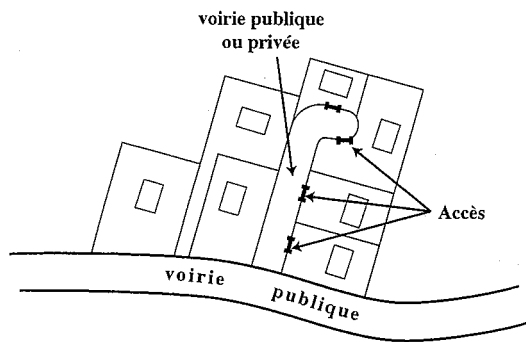


*Accès de la parcelle B :
portail d'entrée*



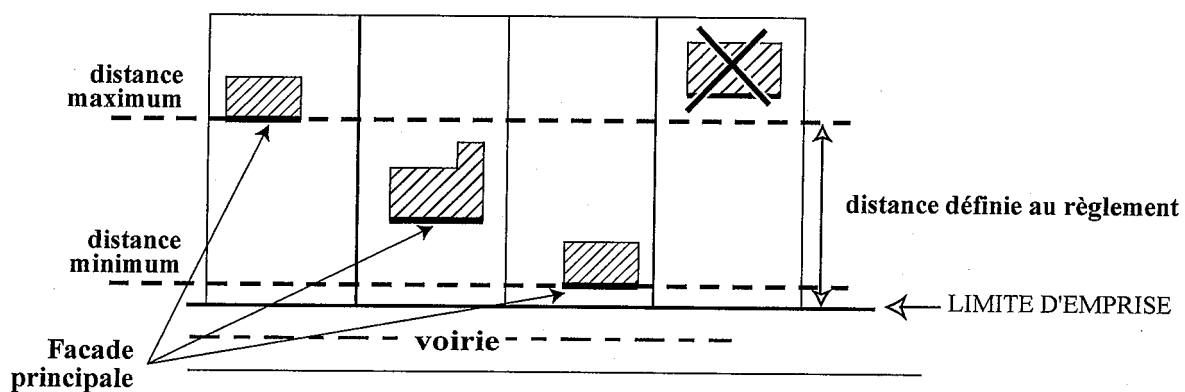
Accès de la parcelle C

■ Voirie



ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

FACADE PRINCIPALE IMPLANTÉE DANS UNE BANDE CALCULÉE PAR RAPPORT À LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE



ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

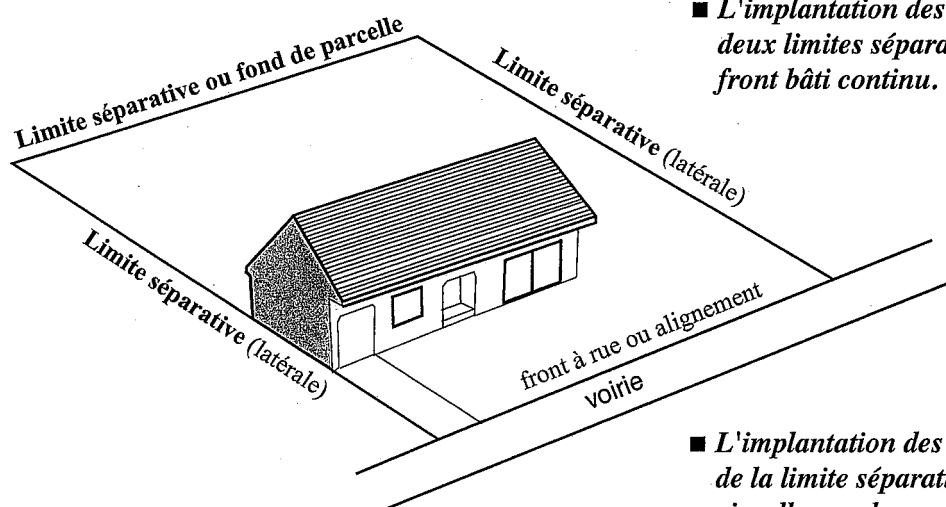
OBJECTIFS ET FINALITÉS DE L'ARTICLE

Par modalités d'implantation des constructions en limites séparatives autres que le domaine public (canaux, voies ferrées, cours d'eau) :

- définir un front urbain, une perspective de rue (habitat continu ou discontinu)
- assurer la pénétration de la lumière

Cet article permet également de prévenir certains conflits entre propriétaires

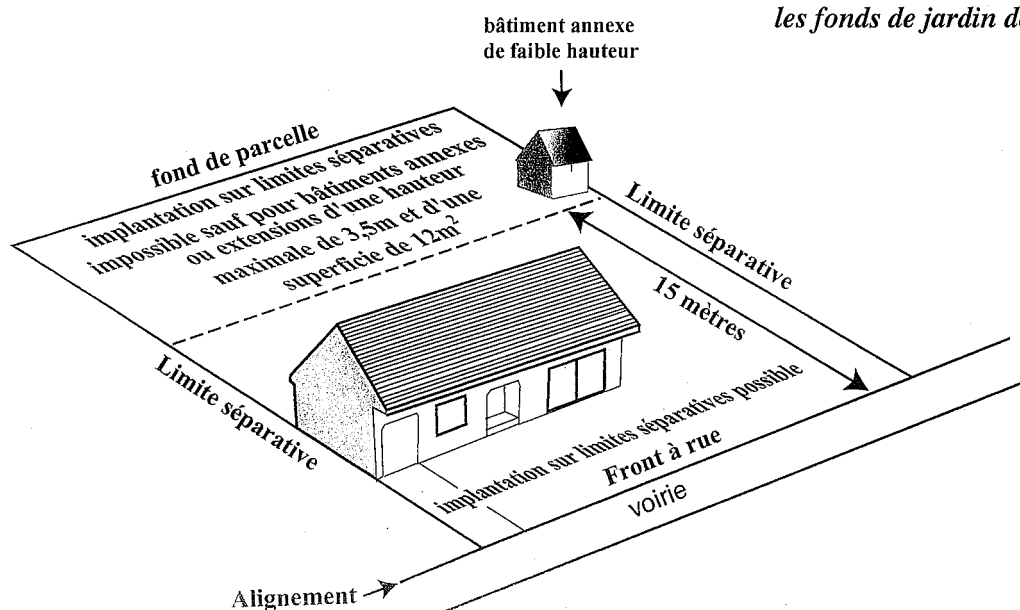
DÉFINITIONS DES LIMITES SÉPARATIVES



■ L'implantation des constructions sur les deux limites séparatives latérales crée un front bâti continu.

■ L'implantation des constructions en retrait de la limite séparative offre une perméabilité visuelle vers les cœurs d'îlots

CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR LIMITES SÉPARATIVES DANS UNE BANDE COMPTÉE : PARTIR DE L'ALIGNEMENT DE LA VOIE OU DU RECUL IMPOSÉ

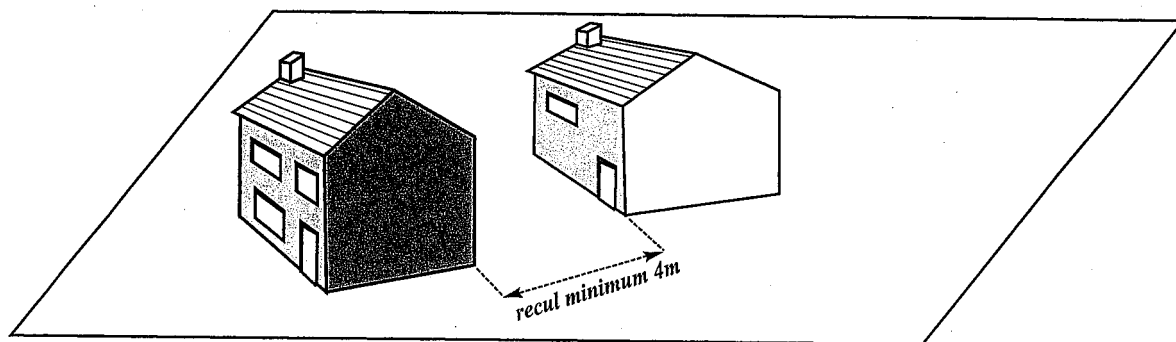


■ Cette règle a pour vocation de protéger les fonds de jardin des parcelles voisines

ARTICLE 8

Il fixe les règles d'éloignement entre deux constructions édifiées sur une même parcelle

Le but est d'assurer un entretien facile des marges d'isolement, le passage du matériel de lutte contre l'incendie et une clarté minimale à chaque bâtiment



Dans ce cas :

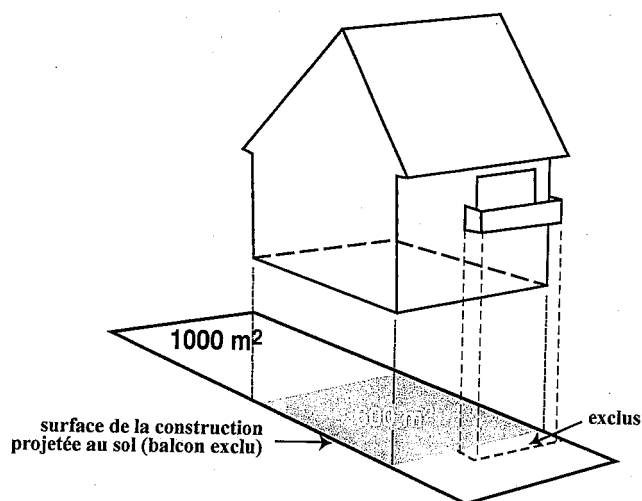
la distance minimum entre les deux bâtiments doit être au minimum de 4m.

Cette distance est ramenée à 1m lorsqu'il s'agit d'une hauteur maximale de 3,5m au faîtage.

ARTICLE 9 : emprise au sol des constructions

■ *Il fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain*

Il permet de contrôler en partie la masse volumétrique des bâtiments, assure un certain type d'urbanisation plus ou moins aéré et permet de réserver des espaces libres pour des aménagements spécifiques (espaces verts, parking)



■ *Avec un coefficient d'emprise au sol de 60% par zone UA la surface construite au sol ne pourra pas dépasser 600 m² pour un terrain de 1000 m²*

Le coefficient d'emprise au sol n'influe pas sur la hauteur du bâtiment

Il s'applique aux garages et aux annexes

ARTICLE 10 : hauteur maximale des constructions

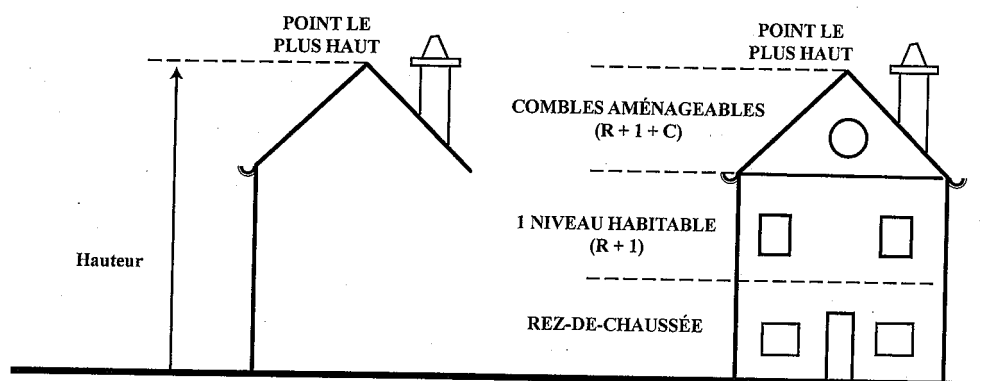
L'article 7 du règlement (implantations des constructions par rapport aux limites séparatives) permet de lier hauteur des constructions et éloignement par rapport aux limites séparatives.

L'article 10 réglemente directement la hauteur des constructions en introduisant deux notions :

- la hauteur absolue qui répond à des préoccupations d'ordre esthétique
- la hauteur relative qui répond à des soucis d'hygiène et de clarté

HAUTEUR ABSOLUE

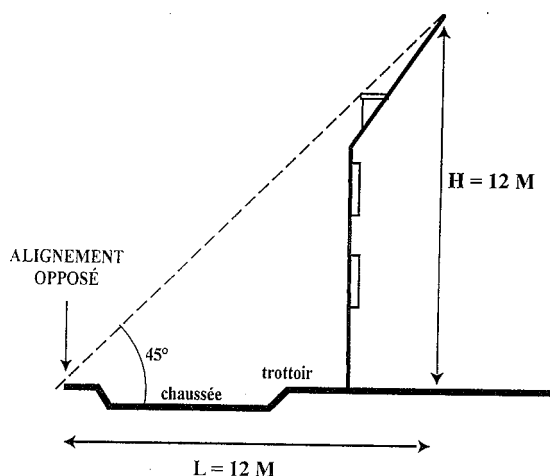
Elle se mesure au point le plus haut (hors souches de cheminées, antennes...) ou en nombre de niveaux pour les immeubles à usage d'habitation.



HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AU VOIES

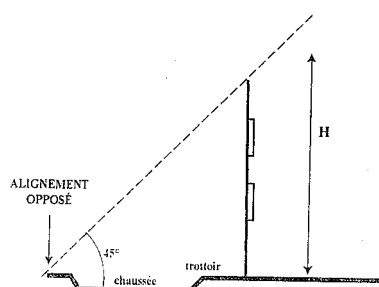
$$H = L$$

H : différence de niveau L : distance par rapport à l'alignement opposé de la voie



■ La hauteur (H) considérée est la partie la plus haute du bâtiment

■ La distance (L) est calculée par rapport à l'alignement opposé. Lorsqu'un retrait supplémentaire est imposé pour les constructions (art. 6), la limite de ce retrait se substitue à l'alignement pour le calcul de L.



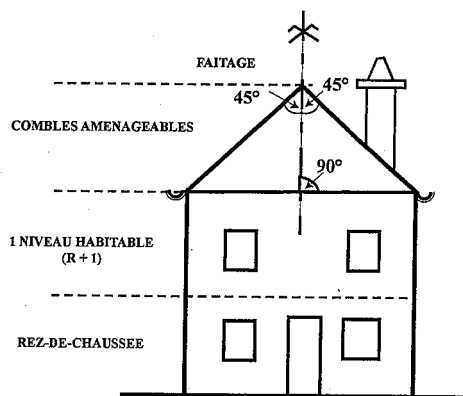
■ Cette formule permet d'inscrire dans l'enveloppe constructible plusieurs étages en retrait

ARTICLE 11 (suite)

Toiture A 45°

Les toitures contribuent fortement à la silhouette du bâti.

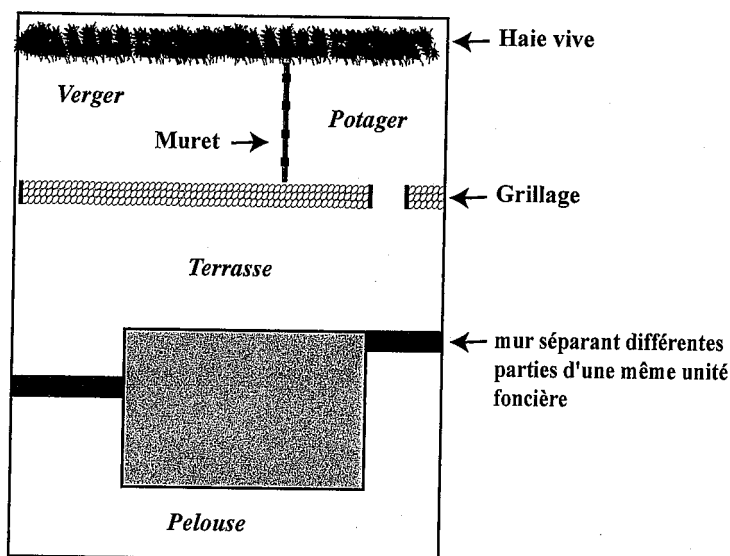
C'est pourquoi, en zones UA, UB une pente de toiture comprises entre 35° et 45° minimum ou un brisis sont imposés.



ARTICLE 11 : aspect extérieur des constructions et abords

2.LES CLÔTURES

"Chacun a le droit de clore son héritage" (Art. 647 du Code Civil)



Ouvrage ne constituant pas une clôture

- La clôture est ce qui sert à enclore un espace, à clore un passage ou le plus souvent à séparer deux propriétés

Elle recouvre les murs, les portes de clôtures, les clôtures à claire-voie, en treillis, les clôtures de pieux, les palissades, les clôtures métalliques, les grilles, les herses, les barbelés, les lices (clôtures d'équipements sportifs), les échaliers (clôture mobiles)

Ne constitue pas une clôture au sens du code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière (espace habitation -espace cultivé)

En revanche un ouvrage séparant deux parcelles d'une même unité foncière (même propriétaire) mais qui sont louées à des personnes distinctes constitue une clôture au sens du Code.

La clôture nécessite ainsi l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut de cette notion celles constituées de haies-vives et les fossés

DÉCLARATION DE CLÔTURE

Déclaration préalable à l'autorité compétente pour l'édification d'une clôture dans une commune dotée d'un PLU et dans celles figurant sur une liste dressée par l'autorité administrative ou dans les espaces naturels sensibles.

L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admises par les usages locaux (clôture faisant obstacle au libre accès à la mer, interrompant un itinéraire de randonnée, fermant un passage placé sous servitude de halage ou de marche-pied).

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration idem pour les clôtures de chantier

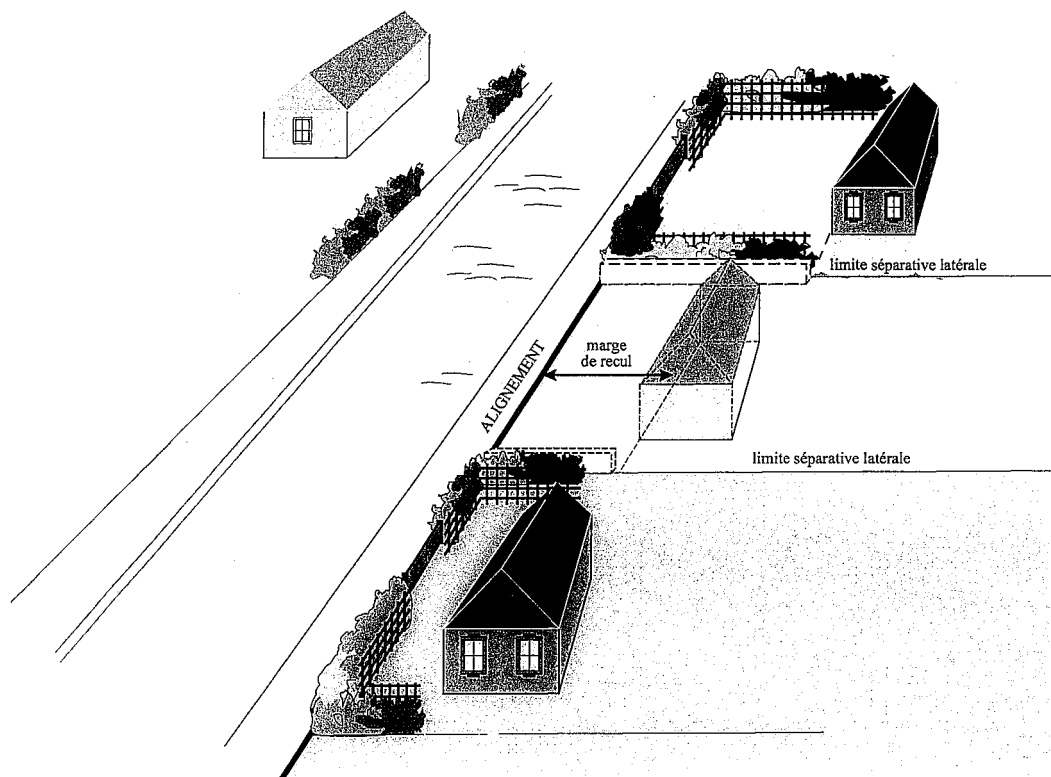
Les murs autres que de clôture dont la hauteur est inférieure à 2 mètres, quelle que soit leur longueur sont exclus du permis de construire (murs de soutènement, murs coupe-vents ou murs écrans)

Si le mur dépasse deux mètres, il sera soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire.

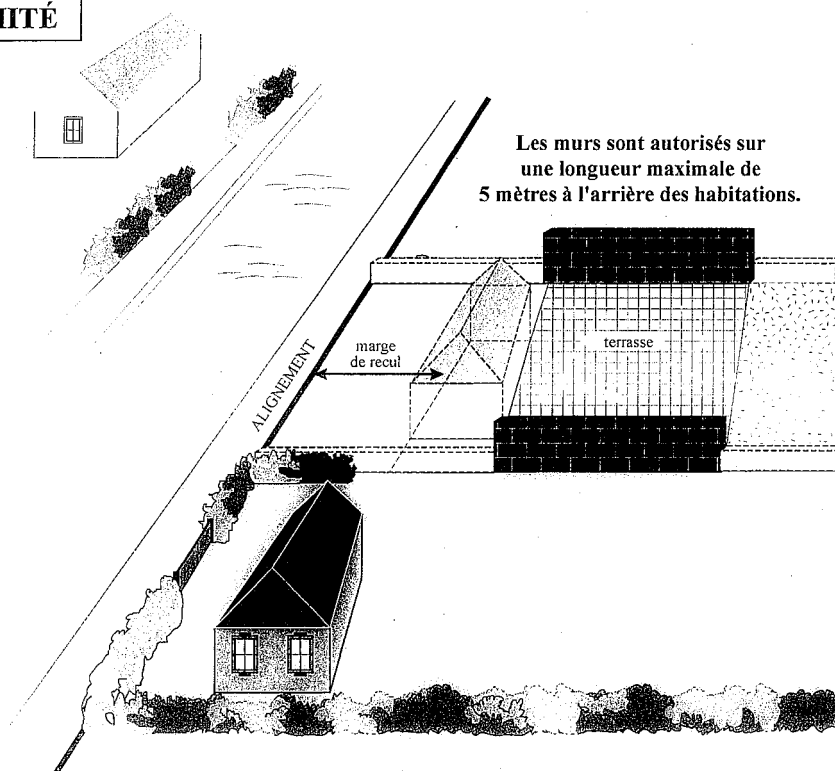
Lorsque la clôture fait partie intégrante d'une opération de construction elle-même soumise à autorisation au titre du code de l'urbanisme, la décision sur le projet de clôture est absorbée par l'autorisation délivrée à titre principal.

ARTICLE 11

LES CLÔTURES CONFORTÉES DE HAIES VIVES

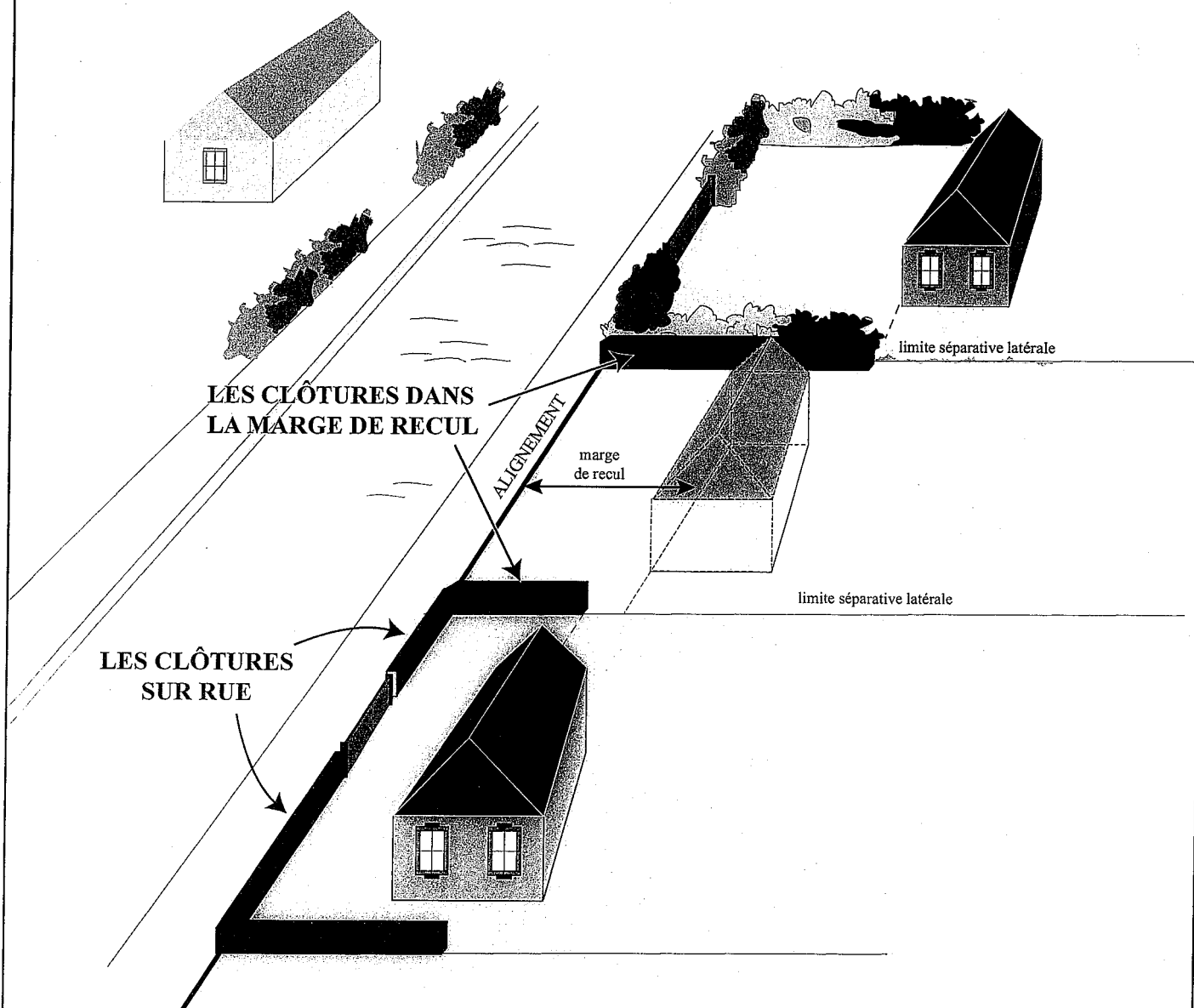


MUR D'INTIMITÉ



ARTICLE 11 : aspect extérieur des constructions et abords

LES CLÔTURES SUR RUE ET DANS LA MARGE DE REcul

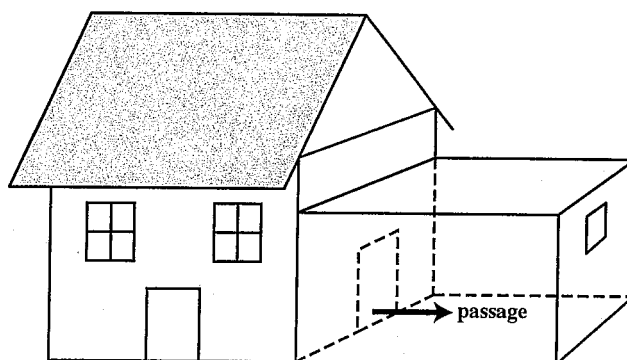


UNE EXTENSION - UNE ANNEXE

EXTENSION

Une extension est un bâtiment accolé au bâtiment principal.

On passe de la construction principale à ce bâtiment sans sortir de la construction principale

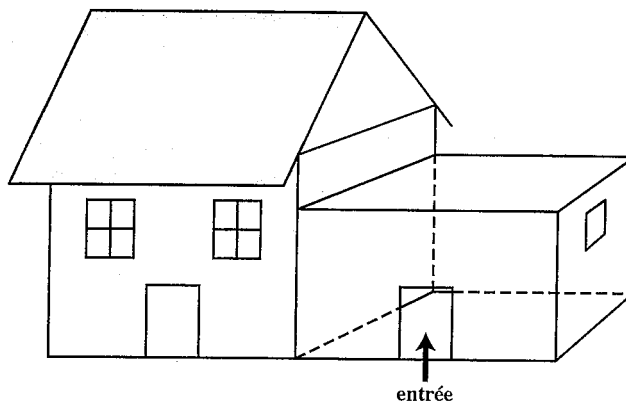


ANNEXE

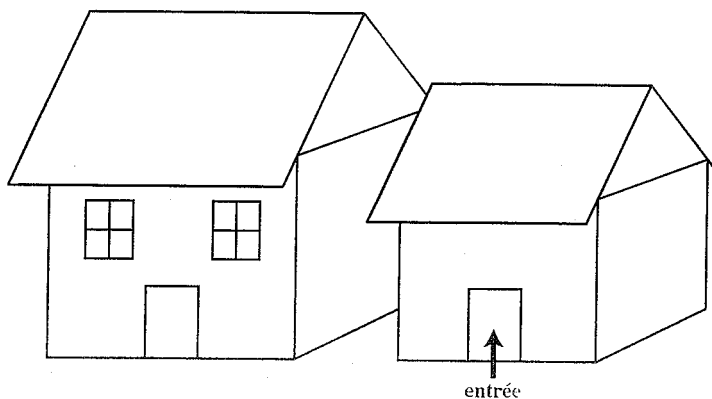
Une annexe vient en complément du bâtiment principal.

Elle peut être accolée ou non au bâtiment principal.

Elle a une entrée indépendante mais ne communique pas avec le bâtiment principal.



ou



**Liste d'essences locales
recommandées par le Parc Naturel Régional Scarpe Escaut
dans le cadre du règlement du Plan Local d'Urbanisme**

Arbres et arbustes à feuilles caduques :

Arbustes pour constitution de haies

- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Saule cendré (*Salix cinerea*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Saule osier (*Salix viminalis*)
- Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*)
- Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)
- Merisier à grappe (*Prunus padus*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus catartica*)
- Sureau (*Sambucus nigra*)

Arbres à utiliser d'avantage en isolé

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Peuplier tremble (*Populus tremula*)

**Arbres et arbustes marcescents
(végétal dont les feuilles se flétrissent sans tomber)**

haie et arbres isolés :

- Hêtres (*Fagus sylvatica*)
- Charme (*Carpinus betulus*)

Arbres et arbustes persistant et semi-persistants

haie :

- Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*)

haie et arbres isolés :

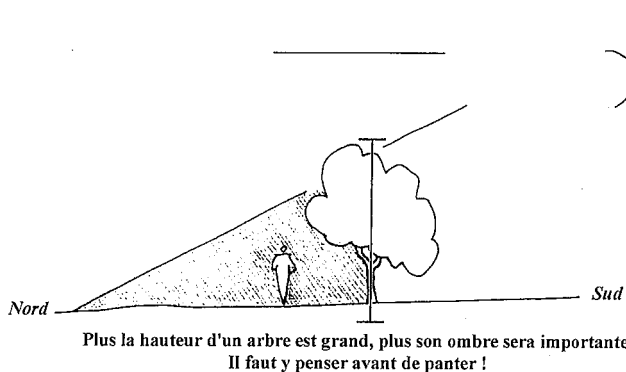
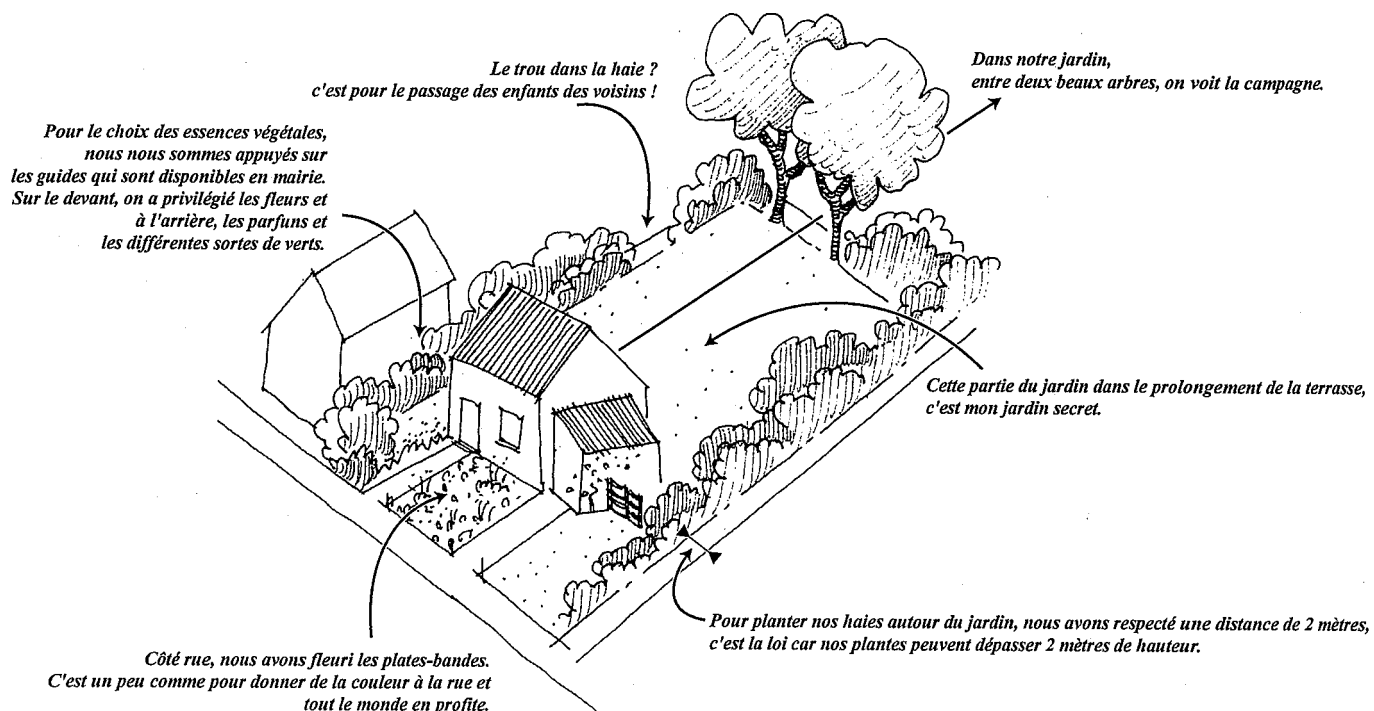
- Houx (*Ilex aquifolium*)

Plantes grimpantes

- Lierre (*hedera helix*)
- Vigne vierge (*Parthenocissu lupulus*)
- Houblon (*Humulus lupulus*)
- Glycine (*wistréria sinensis*)
- Hortensia grimpant (*hydrangea petiolaris*)
- Chèvrefeuille (*Lonicera*)

ARTICLE 13

mon jardin comme les autres !



Une cépée est un arbre que l'on recépe tous les 7 à 15 ans au ras du sol.
De nombreuses branches repartent et permettent d'obtenir une belle densité de feuillages près du sol.

