

DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS



COMMUNE DE DROCOURT

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

P.L.U approuvé le 15 juin 2005

Contrôle de la légalité en préfecture du Pas de Calais le 30 juin 2005

- *Modification approuvée par délibération en date du 11 juillet 2007*
- *Révision simplifiée approuvée par délibération en date du 11 juillet 2007*
- *Modification approuvée par délibération en date du 24 novembre 2009*
- *Modification approuvée par délibération en date du 9 février 2012*
- *Modification approuvée par délibération en date du 2 juillet 2013*
- *Modification approuvée par la délibération en date du 21 février 2017*

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
Chapitre 1 -Dispositions Applicables à la zone U.....	11
Chapitre 3 -Dispositions Applicables à la zone UE	23
Chapitre 3 -Dispositions Applicables à la zone UF	31
TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	39
Chapitre 1 -Dispositions Applicables à la zone 1AU.....	40
Chapitre 3 -Dispositions Applicables à la zone 1AUe.....	50
Chapitre 4 -Dispositions Applicables à la zone 2AU.....	58
TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	62
Chapitre 1 -Dispositions Applicables à la zone A.....	63
TITRE V- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	70
Chapitre 1 - dispositions applicables à la zone N.....	71
TITRE VI- DISPOSITIONS GENERALES.....	77

TITRE I - DISPOSITIONS

GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de Drocourt.

ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I - Se superposent entre autres les dispositions ci-après du code de l'Urbanisme

1°) Les règles générales de l'Urbanisme

A - Les articles R 111-2, R 111-4, R.111-3, R.111-4 et R.111-5 permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- a) Si les constructions sont de nature :
 - à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2) ;
 - 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 (article R 111-21).
 - à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (R.111-3-2)
- b) Si les constructions ne sont pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée (article R 111-4).
- c) Si les constructions sont prévues sur des terrains exposés à des nuisances graves, dues notamment au bruit (R.111-3-1).

B - Par l'article R.111-14 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°) Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, L 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations :

A - susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- soit : l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111-10) ;
- soit : l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123-6).

B - A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L111-9).

C - Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313-2 alinéa 2).

Les dispositions ci-dessus ne peuvent néanmoins pas être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme.

II - Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- Le PLU doit être compatible avec les dispositions du SCOT, du schéma de secteur ainsi que le PDU et le PLH (art L123-1).
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol; créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (articles L410-1 du Code de l'Urbanisme).

III - Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1. Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme.
2. Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...
3. Les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

IV – S'ajoutent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- les articles L571-9 et 10 du Code de l'Environnement,
- la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment :
 - le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pour l'application de l'article L111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que l'habitation et de leurs équipements,
 - le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation,
 - l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,
 - l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 modifié le 13 janvier 2003 de classement des RD40, 40E et 919 du Pas de Calais.

DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

1 - Les zones urbaines repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions :

- **La zone U** : Zone urbaine mixte, elle est divisée en trois secteurs :
 - **Le secteur *Ua*** de moyenne densité correspondant au centre ancien du village,
 - **Le secteur *Ub*** correspondant à la cité minière « la Parisienne » et aux extensions périphériques du centre,
 - **Le secteur *Uc*** correspondant aux extensions périphériques récentes.
 - **Le secteur *Ud*** correspondant à la frange du parc des îles à l'entrée nord de la commune devant faire l'objet d'une importante restructuration eu égard de l'état du bâti (immeubles vacants, insalubres, friches...).
- **La zone UE** : Zone d'activités sans nuisance.
- **La zone UF** : Zone d'activités économiques présentant des risques ou nuisances, nécessitant des précautions spéciales. Elle est divisée en secteurs UF1 et UF2 (reprenant les périmètres Z1 et Z2) et comprend un **secteur *UFp*** où seules les aires de stationnement sont autorisées.

2 - Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court ou moyen terme :

- **La zone 1 AU** : Zone à caractère naturel réservée à une urbanisation future à vocation mixte.
- **La zone 1 AUe** : Zones à caractère naturel réservée à une urbanisation future à vocation principale d'activités industrielles, artisanales ou de services.
- **La zone 2 AU** : Zone à caractère naturel réservée à une urbanisation future à vocation mixte, non urbanisable dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

3 - La zone agricole (zone A) non équipée, permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

4 - La zone naturelle (zone N) non équipée, permet la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend un **secteur Ns** permettant l'accueil d'activités de loisirs.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés sur les plans de zonage.

La prise en compte du risque technologique :

Les zones Ub, UF et 1AUe comprennent des secteurs 1 et/ou 2 : soumis à la réglementation SEVESO du fait de leur proximité des bâtiments d'activité.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles.

a) SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

b) SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article 5 : Caractéristiques des terrains. Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et de leurs abords.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

c) SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

(Définies à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme)

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE V - PERMIS DE DÉMOLIR

Les dispositions des articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et du Paysage, ainsi que dans les zones délimitées dans le Plan Local d'Urbanisme.

Le permis de démolir est institué à l'ensemble de la zone urbaine (Ua, Ub et Uc), à l'exclusion du secteur Ud.

ARTICLE VI - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE VII - RAPPEL DES TEXTES

Clôtures :

Les dispositions des articles L 441-1 à L 441-5 du Code de l'Urbanisme s'appliquent. Ils instituent une déclaration préalable pour l'édification des clôtures à l'exception de celles rendues nécessaires à l'activité agricole ou forestière dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé.

Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attractions, aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ; les aires de stationnement ouvert au public, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, le garage des caravanes, les affouillements et exhaussements de sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur ou d'une profondeur de 2 mètres) sont soumis à autorisation.

Vestiges archéologiques :

1) Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou de son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même possibilité. »

2) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

PREAMBULE

La zone U : Zone urbaine mixte, elle est divisée en trois secteurs :

- **Le secteur Ua** de moyenne densité correspondant au centre ancien du village,
- **Le secteur Ub** correspondant à la cité minière « la Parisienne » et aux extensions périphériques du centre,
- **Le secteur Uc** correspondant aux extensions périphériques récentes,
- **Un secteur Ud** qui correspond à un secteur de requalification urbaine.

Le secteur Ub comprend un secteur lié à l'établissement classé SEVESO :

- **Le secteur Ub2** correspondant à la zone de protection (Z2) autour des stockages de Benzène.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

Permis de démolir :

Le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone urbaine, hormis sur le secteur Ud (secteur de requalification urbaine).

Vestiges archéologiques :

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

Nuisances sonores :

Dans le cadre des modalités de mise en œuvre de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, précisée par les décrets d'application du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 :

- Dans une bande de 100m de part et d'autre de la RD 40E et la RD 40 (classées type III), telles qu'elles figurent au plan de servitudes, les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de ces voies sont soumises à des normes d'isolement acoustique.
- Dans une bande de 100m, puis de 30m, de part et d'autre et de la RD 919 (comprenant deux secteurs, un classé type III, l'autre classé type IV), telles qu'elles figurent au plan de servitudes, les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de ces voies sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

Cavités souterraines :

Dans le secteur de cavités souterraines présumées, il est vivement recommandé préalablement à toute construction de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les modes occupations et utilisations du sol suivants :

- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- les terrains de camping-caravanage, stationnement des caravanes et les habitations légères de loisir soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-2 et suivants et R 444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les exhaussements et affouillements des sols, autres que ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- l'ouverture et l'extension de toute carrière d'extraction de matériaux.
- La création d'établissements d'élevage, d'engraissement et de transit de porcs et de volailles.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées ne répondant pas aux conditions fixées à l'article U2.
- Les discothèques.
- Les chenils et refuges pour animaux (même à un nombre inférieur à celui valant le statut d'installation classée).

Dans le secteur Ub2 :

Sont également interdites :

- Les établissements recevant du public (sauf 5^{ème} catégorie), les parcs d'attractions ou d'aires de sport et de loisirs avec structure destinée à l'accueil du public.
- Les créations de routes dont la demande de circulation excède 2000 véhicules par jour.

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous certaines conditions :

- les constructions à usage d'habitation ainsi que leur extension et leur modification.
- les établissements à usage d'activités artisanales, agricoles, commerciales ou de services comportant, ou non, des installations classées à condition qu'ils ne présentent pas pour le voisinage des risques pour la sécurité (incendie, explosion) ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, l'altération des eaux. Peuvent répondre à ces conditions les installations type droguerie, boulangerie, laverie, poste de peinture et dépôt d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies collectives...
- l'extension, la transformation, le changement des procédés de fabrication des établissements à usage d'activités existants, dans la mesure où ils satisfont à la

réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

- Les abris de jardin à condition qu'il y en ait qu'un seul par parcelle.
- Les groupes de garages individuels de moins de 5 boxes, hormis dans le secteur Ud où le seuil est porté à 10 boxes s'ils sont le complément d'un programme d'au moins 10 logements, organisés autour d'une cour d'évolution avec une seule sortie sur la voie publique, ou deux sorties si elles débouchent sur deux voies.

Dans le secteur Ua, sont également autorisés :

- les centres équestres ainsi que les bâtiments et installations nécessaires à leur fonctionnement.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie

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

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes ; les branchements doivent être individualisés et les compteurs doivent être placés en propriété privée, en limite du domaine public (se référer au règlement communautaire d'assainissement et d'eau potable).

Assainissement des eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Le rejet au milieu naturel est limité en terme de débit à 2 litres par seconde et par hectare.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel (avérée et justifiée par des études spécifiques), d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions définies ci-après doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les branchements doivent être individualisés et composés d'un boîte de branchement posée en

domaine public, en limite de domaine privé, et d'une antenne de raccordement au réseau public d'assainissement (se référer au règlement communautaire d'assainissement et d'eau potable).

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

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

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

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

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain.

ARTICLE U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment (comportant l'entrée principale). L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Règles d'implantation :

Pour le secteur Ua :

La façade des constructions principales et installations doit être implantée :

- à l'alignement à l'exception des garages non accolés à la construction principale ;
- ou avec un recul identique à l'une des constructions voisines.

Dans tous les cas, la façade des constructions doit être implantée dans la bande des 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10m de l'emprise de la RD40E.

Pour le secteur Ub :

La façade des constructions et installations doit être implantée :

- à l'alignement à l'exception des garages non accolés à la construction principale;
- ou avec un recul identique à l'une des constructions voisines ;
- ou avec un recul minimum de 5 m et maximum de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Pour le secteur Uc :

La façade des constructions et installations doit être implantée :

- avec un recul identique à l'une des constructions voisines.
- ou avec un recul minimum de 5 m et maximum de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Pour le secteur Ud :

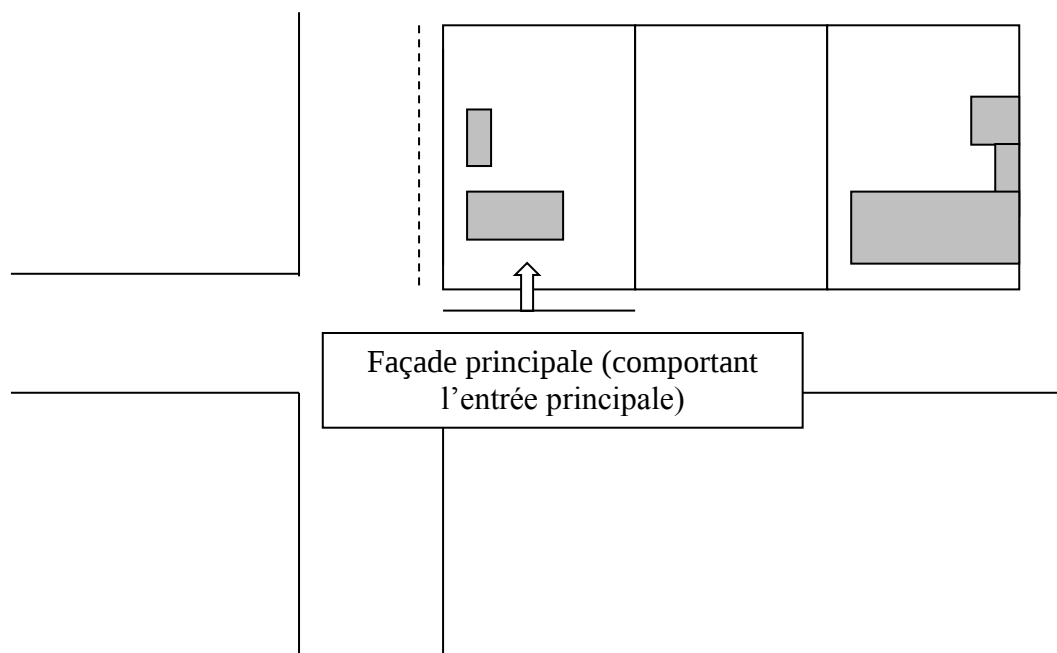
La façade des constructions et installations doit être implantée :

- à l'alignement,
- ou avec un recul minimum de 5 m et maximum de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.
- Nonobstant les règles ci-dessous, les décrochés de façade et les traitements architecturaux à l'angle des voies sont autorisés.

Pour les secteurs Ua, Ub, Uc et Ud :

- Pour les constructions situées à l'angle des voies, les règles d'implantation s'établissent depuis la voie donnant accès à la parcelle, où se situe la façade principale (comportant l'entrée principale).

Définition des voies donnant accès ou non à la parcelle



↑ Voie donnant accès à la parcelle et façade principale (comportant l'entrée principale).

----- Voie ne donnant pas accès à la parcelle

Pour toute la zone U :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions et installations sur les limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur les limites séparatives

En front à rue, dans une bande de 20m de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions et installations peuvent être implantées d'une limite séparative à l'autre.

Au-delà de cette bande, les constructions ou installations ne peuvent être implantées sur les limites séparatives que s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,50m au point le plus élevé.

Des règles différentes peuvent être admises pour les bâtiments recevant du public.

Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment ou installation qui ne serait pas édifié sur ces limites (ou qui ne pourrait pas l'être en application des dispositions du paragraphe ci-dessus) doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction ou de l'installation projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H = 2L$.

Cette distance ne peut être inférieure à 3m sauf pour les constructions annexes (abris de jardin...) de moins de 5 m².

Dispositions particulières

Lorsqu'une construction porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire comportant un plan masse général, les limites s'entendent comme étant les limites de l'assiette foncière de l'opération.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 3m.

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

Elle est ramenée à 2m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3m, tels que garages, annexes...

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Ua, Ub, Uc :

L'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans les secteurs Ud :

L'emprise au sol ne pourra excéder 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans le secteur Ub2 :

L'emprise au sol :

- des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière,
- des autres constructions autorisées ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les secteurs Ua et Ub :

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée (R+2+Combles aménageables).

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du niveau de l'axe de la voirie (ouvrages techniques, cheminées ou autre superstructure exclus), ne peut dépasser 12 m au faîtage.

Elle ne peut excéder 15 m. pour les équipements publics et les bâtiments agricoles.

Pour les secteurs Uc :

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

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du niveau de l'axe de la voirie (ouvrages techniques, cheminées ou autre superstructure exclus), ne peut dépasser 9 m au faîtage.

Elle ne peut excéder 15 m. pour les équipements publics les bâtiments agricoles.

Pour le secteur Ud :

En aucun cas, la hauteur d'une construction ~~mesurée~~ à partir du niveau de l'axe de la voirie (ouvrages techniques, cheminées ou autre superstructure exclus), ne peut dépasser 15 mètres au faitage et R+3+ combles.

Dispositions générales

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, ainsi que les coloris utilisés, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits :

- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapier, poulaillers, abri réalisés avec des moyens de fortune.
- L'utilisation en couverture de matériaux ondulés (tôles plastiques...).
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...

Par ailleurs :

- L'ensemble des matériaux sera traité avec une unité d'aspect.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Dispositions particulières

Clôtures

Les **clôtures**, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul, doivent être constituées par des clôtures végétales ou grillagées dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,80 m. dont 0,80 m. pour la partie pleine.

Dans le cas où le bâtiment n'est pas implanté en limite séparative, les clôtures pleines de 1,80 mètres de hauteur sont autorisées jusqu'aux 4 premiers mètres comptés à partir de la façade arrière du bâtiment.

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.

D'autres types de clôture ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Divers

Les **citerne de gaz** liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les **postes électriques** doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

La pose des **paraboles** est interdite en façade sur rue surplombant le domaine public.

**ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS 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 et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage d'activité, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

Dans le secteur Ua et Ud:

- au minimum une place de stationnement par logement, garage ou carport compris,
- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'ensemble.

Dans le secteur Ub et Uc :

- au minimum deux places de stationnement par logement, garage ou carport compris.
- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'ensemble.

**ARTICLE U 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'essences locales.

Les espaces libres des parcelles bâties doivent être traités en espace engazonné pour les reculs, et en jardin d'agrément ou potager pour les fonds de parcelles.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées. Les plantations devront être uniformément réparties. Les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.

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

SECTION 3 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE U 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE U 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

CHAPITRE 3 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

PREAMBULE

Cette zone est destinée à accueillir des activités économiques, commerciales, artisanales ou administratives.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

Vestiges archéologiques :

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

Cavités souterraines :

Dans le secteur de cavités souterraines présumées, il est vivement recommandé préalablement à toute construction de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous certaines conditions :

- Les établissements à usage d'activités artisanales et commerciales comportant ou non des installations classées dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité, (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altérations des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- L'extension, la transformation ou le changement des procédés de fabrication des établissements comportant ou non des installations classées existantes, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements autorisés dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les bâtiments à usage administratif.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques où pour celle des personnes utilisant ces accès.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront entraîner ni manœuvre ni évolution de nature à perturber la circulation sur la voie publique.

Voirie

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

Les voies doivent avoir une plate-forme de 8 m de large au moins.

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

**ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU,
D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN
ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes ; les branchements doivent être individualisés et les compteurs doivent être placés en propriété privée, en limite du domaine public (se référer au règlement communautaire d'assainissement et d'eau potable).

Assainissement des eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Le rejet au milieu naturel est limitée en terme de débit à 2 litres par seconde et par hectare.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel (avérée et justifiée par des études spécifiques), d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions définies ci-après doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les branchements doivent être individualisés et composés d'un boîte de branchement posée en domaine public, en limite de domaine privé, et d'une antenne de raccordement au réseau public d'assainissement (se référer au règlement communautaire d'assainissement et d'eau potable).

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

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

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

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

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales :

1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

3) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment (comportant l'entrée principale). L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Règles d'implantation :

La façade des constructions et installations doit être implantée avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies routières.

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

Implantation sur limites séparatives

- Aucune construction ou installation ne peut être implantée sur limites séparatives.

Implantation avec marges d'isolement

- Les constructions, dépôts et installations diverses doivent être implantés à 5 mètres au moins des limites séparatives.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne pourra excéder 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas la hauteur d'une construction mesurée à partir du niveau de l'axe de la voirie (ouvrages techniques, cheminées ou autre superstructure exclus), ne peut dépasser 12 m.

Cette hauteur est ramenée à 5 m pour les dépôts de toutes natures à l'air libre.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing...).

Les matériaux et les couleurs utilisés devront constituer un ensemble harmonieux. La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante. Il lui sera préféré des teintes plus foncées ou des beiges, blanc cassé...

Clôtures

- La hauteur totale des clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires, ne pourra dépasser 1,80 m dont 0,80 m pour la partie pleine.
- D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des constructions autorisées, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

Dépôts

- Les dépôts provisoires à l'air libre rendus nécessaires par l'activité doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Ils seront de préférence implantés dans le prolongement du bâtiment et devront être ceinturés d'un dispositif traité dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que le bâtiment.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS 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 et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies publiques pour les véhicules de livraison, de transport, de services, du personnel et des visiteurs ainsi que pour les véhicules deux roues motorisés ou non.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Des plantations formant écran doivent être implantées à l'intérieur des marges de recul.

Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espaces verts dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10% de la superficie totale du terrain.

Les essences végétales choisies devront être régionales.

Les aires de stationnement découvertes devront être plantées.

SECTION 3 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UE15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

CHAPITRE 3 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

PREAMBULE

Cette zone est destinée à regrouper des établissements d'activités économiques. Cette zone concerne l'espace industriel, classé SEVESO.

Elle comprend trois secteurs :

- UF1, correspondant à la zone de protection autour des stockages de Benzène (zone 1) ;
- UF2, correspondant à la zone de protection autour des stockages de Benzène (zone 2).
- Et un secteur UFp destiné au stationnement du personnel et des visiteurs de l'usine.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

Vestiges archéologiques :

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

Nuisances sonores :

Dans le cadre des modalités de mise en œuvre de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, précisée par les décrets d'application du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 :

- Dans une bande de 100m, puis de 30m, de part et d'autre et de la RD 919 (comprenant deux secteurs, un classé type III, l'autre classé type IV), telles qu'elles figurent au plan de servitudes, les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de ces voies sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

Cavités souterraines :

Dans le secteur de cavités souterraines présumées, il est vivement recommandé préalablement à toute construction de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article UF 2.

Dans le secteur UF2, sont interdits : Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article UF 2, y compris les nouvelles implantations de constructions à usage d'activités industrielles et de service qui augmenteraient significativement le nombre de personnes exposées au risque encouru.

Dans le secteur UFp sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation autres que les aires de stationnement.

ARTICLE UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur UF1 : sont uniquement autorisées :

- les modifications des logements existants sans changement d'affectation ni extension,
- les modifications d'infrastructures routières existantes dans la mesure où elles n'apportent qu'un accroissement mesuré de la densité de la circulation existante ou si elles permettent une fluidification du trafic qui diminue le temps moyen de présence dans la zone de protection,
- l'extension des constructions à usage industriel pour les activités industrielles existantes si elle n'augmente pas significativement le nombre de personnes présentes ainsi que les distances d'isolement.
- uniquement dans le cas où elle est justifiée par le pétitionnaire, la construction ou l'extension des constructions à usage de services (strictement nécessaires à la vie de l'établissement),
- les modifications des constructions existantes à usage de bureau, qui n'entraînent pas d'extension, ni de changement de destination.

Dans le secteur UF2 : sont uniquement autorisées :

- Les établissements à usage d'activités artisanales et industrielles comportant ou non des installations classées dans la mesure ou compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité, (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altérations des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- L'extension, la transformation ou le changement des procédés de fabrication des établissements comportant des installations classées existantes, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements autorisés dans la zone.

- Les constructions à usage de bureaux directement liées à l'activité principale.
- La reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
- Les équipements d'infrastructure et de superstructure, exceptée la création de routes dont le trafic prévu excède 2000 véhicules par jour,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve qu'elles soient liées aux occupations et installations du sol autorisées.

Dans le secteur UFp : sont uniquement autorisées :

- les aires de stationnement.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques où pour celle des personnes utilisant ces accès.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront entraîner ni manœuvre ni évolution de nature à perturber la circulation sur la voie publique.

Voirie

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

Les voies doivent avoir une plate-forme de 8 m de large au moins.

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

**ARTICLE UF 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU,
D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN
ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes ; les branchements doivent être individualisés et les compteurs doivent être placés en propriété privée, en limite du domaine public (se référer au règlement communautaire d'assainissement et d'eau potable).

Assainissement des eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Le rejet au milieu naturel est limitée en terme de débit à 2 litres par seconde et par hectare.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel (avérée et justifiée par des études spécifiques), d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions définies ci-après doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les branchements doivent être individualisés et composés d'une boîte de branchement posée en domaine public, en limite de domaine privé, et d'une antenne de raccordement au réseau public d'assainissement (se référer au règlement communautaire d'assainissement et d'eau potable).

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

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

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

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

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain.

ARTICLE UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations à usage d'industrie ou de dépôt ne peuvent être implantées à moins de 10 m de l'alignement.

Ce retrait est réduit à 5 m pour les postes de gardien avec ou sans logement, et pour les constructions à usage de bureau.

ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation sur limites séparatives

- Aucune construction ou installation ne peut être implantée sur limites séparatives.

Implantation avec marges d'isolement

- Les constructions, dépôts et installations diverses doivent être implantés à 5 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UF2 :

L'emprise au sol des constructions autorisées à usage d'habitation ne pourra excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing...).

Les matériaux et les couleurs utilisés devront constituer un ensemble harmonieux. La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante. Il lui sera préféré des teintes plus foncées ou des beiges, blanc cassé...

Dépôts

- Les dépôts provisoires à l'air libre rendus nécessaires par l'activité doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Ils seront de préférence implantés dans le prolongement du bâtiment et devront être ceinturés d'un dispositif traité dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que le bâtiment.

ARTICLE UF 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS 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 et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

ARTICLE UF 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés. Des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings ainsi que les dépôts et décharges.

Les essences végétales choisies devront être régionales.

Les aires de stationnement découvertes devront être plantées.

Dans le secteur UEp :

- tout arbre abattu doit être remplacé,
- un minimum de 10% de la surface de l'aire de stationnement doit être réservé aux espaces verts.

SECTION 3 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE UF 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE UF 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

PREAMBULE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'opérations d'ensemble.

Elle est à vocation mixte d'habitat, de commerces et de services de proximité. Elle comprend un secteur 1AUa. Il est situé à proximité immédiate de l'EPHA et de l'EPHAD, et il est destiné à recevoir un programme intergénérationnel intégrant au moins majoritairement des logements sociaux tels que locatifs, accession sociale, résidence pour personnes âgées etc... ainsi que d'éventuels services de proximité à vocation médicale ou paramédicale.

Une obligation de plus forte densité est imposée sur ce secteur 1AUa, suit une densité minimale de 40 logements / ha, tel que défini dans le SCOT.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

Vestiges archéologiques :

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

Nuisances sonores :

Dans le cadre des modalités de mise en œuvre de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, précisée par les décrets d'application du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 :

- Dans une bande de 100m de part et d'autre de la RD 40E et la RD 40 (classées type III), telles qu'elles figurent au plan de servitudes, les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de ces voies sont soumises à des normes d'isolement acoustique.
- Dans une bande de 100m, puis de 30m, de part et d'autre et de la RD 919 (comprenant deux secteurs, un classé type III, l'autre classé type IV), telles qu'elles figurent au plan de servitudes, les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de ces voies sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

Cavités souterraines :

Dans le secteur de cavités souterraines présumées, il est vivement recommandé préalablement à toute construction de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits : tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de ceux prévus à l'article 1AU2.

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

Sont autorisés sous certaines conditions :

- les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations groupées.
- les établissements à usage d'activités artisanales, agricoles, commerciales ou de services comportant, ou non, des installations classées à condition qu'ils ne présentent pas pour le voisinage des risques pour la sécurité (incendie, explosion) ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, l'altération des eaux. Peuvent répondre à ces conditions les installations type droguerie, boulangerie, laverie, poste de peinture et dépôt d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies collectives...
- les établissements médicaux ou paramédicaux.
- Les abris de jardin à condition qu'il y en ait qu'un seul par parcelle, d'une surface maximale de 12m².

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie

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

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes ; les branchements doivent être individualisés et les compteurs doivent être placés en propriété privée, en limite du domaine public (se référer au règlement communautaire d'assainissement et d'eau potable).

Assainissement des eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Le rejet au milieu naturel est limitée en terme de débit à 2 litres par seconde et par hectare.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel (avérée et justifiée par des études spécifiques), d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions définies ci-après doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.

- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les branchements doivent être individualisés et composés d'un boîte de branchement posée en domaine public, en limite de domaine privé, et d'une antenne de raccordement au réseau public d'assainissement (se référer au règlement communautaire d'assainissement et d'eau potable).

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

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

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

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

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Dans le secteur 1AUa :

L'implantation des constructions pourra se faire en limite d'emprise de la voie publique ou privée ou avec un recul d'au moins 1 mètre.

Dans le reste de la zone :

Règles générales:

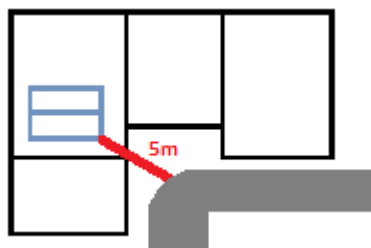
- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment (comportant l'entrée principale). L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Règles d'implantation :

La façade avant des constructions principales et installations doit être implantée :

- avec un recul minimum de 5 m et maximum de 10 mètres, sauf si la géométrie de la parcelle le nécessite. Dans ce cas, le recul de 5m à 10m s'appliquera pour un point minimum de la façade comportant l'entrée du bâtiment.

Schéma configuration particulière :



Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

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

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions et installations sur les limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Dans le secteur 1AUa :

L'implantation des constructions pourra se faire en limite séparative ou avec un recul d'au moins un mètre.

Dans le reste de la zone :

Implantation sur les limites séparatives

En front à rue, dans une bande de 20m de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions et installations peuvent être implantées en limite séparative.

Au-delà de cette bande, les constructions ou installations ne peuvent être implantées sur les limites séparatives que s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,50m au point le plus élevé.

Des règles différentes peuvent être admises pour les bâtiments recevant du public.

En cas de retrait par rapport à une ou aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance est portée à 2,50 mètres pour les murs pleins ou disposant d'une ouverture inférieure ou égale à une dimension de 40X60 cm.

Les annexes non accolées, de hauteur inférieure à 3,50 mètres doivent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Dispositions particulières

Lorsqu'une construction porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire comportant un plan masse général, les limites s'entendent comme étant les limites de l'assiette foncière de l'opération.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3m.

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

Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3,50m, tels que garages, annexes...

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée (R+2).

En aucun cas, la hauteur de toutes les constructions mesurées à partir du niveau de l'axe de la voirie (ouvrages techniques, cheminées ou autre superstructure exclus), ne peuvent dépasser 12 mètres au faîtage.

Elle ne peut excéder 15 m pour les équipements publics.

Les annexes non accolées pourront atteindre une hauteur maximale de 3,50 mètres au faîtage.

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

Dispositions générales

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, ainsi que les coloris utilisés, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux (exemple brique et enduits, briques et bardage bois, enduits et bardage bois..).

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux (avec un maximum de deux matériaux différents).

- le rythme et la proportion des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs avec un maximum de deux tons de matériaux identiques (briques claires et soubassement en brique foncée par exemple).

Sont notamment interdits :

- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapier, poulaillers, abri réalisés avec des moyens de fortune.
- L'utilisation en couverture de matériaux ondulés (tôles plastiques...)-
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...

Par ailleurs :

- L'ensemble des matériaux sera traité avec une unité d'aspect.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Un bardage en bois ou similaire dans les tons naturels ou dans les teintes pastel peut également être autorisé.

Dispositions particulières

Clôtures

Les clôtures sur rue :

Les **clôtures** en front à rue, végétales ou grillagées, d'une hauteur maximale de 1,20m (excepté les pilastres) doivent être constituées soit :

- D'un grillage souple s'il est doublé d'une haie-vive - de grilles- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0m80 traité en harmonie avec la construction principale, surmonté ou non de grilles.
- L'utilisation de clôtures en plaques béton est interdite.

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

Les clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures doivent avoir une **hauteur maximale de 2m**

Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation et devront être traités en harmonie avec l'habitation principale.

Au-delà de cette bande, les clôtures devront être constituées soit :

- d'un grillage souple s'il est doublé d'une haie vive,
- de grilles ou autres dispositifs à claire-voie,

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m surmonté ou non de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie.

Les murets de soutènement ne seront autorisés que si la différence de niveau du terrain naturel est supérieure à 0m60. Dans le cas contraire, le terrain sera profilé pour éviter tout ouvrage de soutènement.

Divers

Les **citernes de gaz** liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les **postes électriques** doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

La pose des **paraboles** est interdite en façade sur rue surplombant le domaine public.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS 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 et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement,
- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'ensemble.

En ce qui concerne la Zone 1 AUa, il sera exigé :

- Au minimum une place de stationnement par logement individuel et 0.6 place par logement collectif,
- A l'usage des visiteurs, une place de stationnement par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'ensemble.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les lotissements ou opérations groupées d'habitations devront comporter au moins un espace de loisirs et de détente dont la taille sera fonction de l'importance de l'opération.

Les espaces libres des parcelles bâties doivent être traités en jardin potager ou d'agrément.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées. Les plantations devront être uniformément réparties. Les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.

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

SECTION 3 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

CHAPITRE 3 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

PREAMBULE

La zone 1AUe correspond à une zone à caractère naturel non équipée destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement.
Elle a pour vocation d'accueillir des activités économiques.

Elle comprend un secteur :

- **1AUe2**, correspondant à la zone de protection autour des stockages de Benzène. (Z2).

RAPPELS ET OBLIGATIONS

Vestiges archéologiques :

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

Nuisances sonores :

Dans le cadre des modalités de mise en œuvre de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, précisée par les décrets d'application du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 :

- Dans une bande de 100m de part et d'autre de la RD 40E (classée type III), telle qu'elle figure au plan de servitudes, les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de ces voies sont soumises à des normes d'isolement acoustique.
- Dans une bande de 100m, puis de 30m, de part et d'autre et de la RD 919 (comprenant deux secteurs, un classé type III, l'autre classé type IV), telles qu'elles figurent au plan de servitudes, les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de ces voies sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

Cavités souterraines :

Dans le secteur de cavités souterraines présumées, il est vivement recommandé préalablement à toute construction de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits : tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de ceux prévus à l'article 1AUE2.

Dans le secteur 1AUE2 :

Sont interdites :

- Les nouvelles implantations d'immeubles de grande hauteur, d'établissements recevant du public, de parc d'attractions ou d'aires de sport et de loisirs avec structure destinée à l'accueil du public.
- Les créations de routes dont la demande de circulation excède 2000 véhicules par jour.

ARTICLE 1AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires est assuré par l'aménageur, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

Sont autorisés sous certaines conditions :

- Les établissements à usage d'activités artisanales et commerciales comportant ou non des installations classées dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité, (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altérations des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements autorisés dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les bâtiments à usage administratif.
- Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve qu'elles soient liées aux occupations et installations du sol autorisées.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques où pour celle des personnes utilisant ces accès.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront entraîner ni manœuvre ni évolution de nature à perturber la circulation sur la voie publique.

Voirie

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

Les voies à créer doivent avoir une plate-forme d'au moins 8m de large, cette largeur est ramenée à 6m lorsqu'il s'agit de voies à sens unique.

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE 1AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes ; les branchements doivent être individualisés et les compteurs doivent être placés en propriété

privée, en limite du domaine public (se référer au règlement communautaire d'assainissement et d'eau potable).

Assainissement des eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Le rejet au milieu naturel est limitée en terme de débit à 2 litres par seconde et par hectare.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel (avérée et justifiée par des études spécifiques), d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions définies ci-après doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les branchements doivent être individualisés et composés d'un boîte de branchement posée en domaine public, en limite de domaine privé, et d'une antenne de raccordement au réseau public d'assainissement (se référer au règlement communautaire d'assainissement et d'eau potable).

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

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

vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

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

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain.

ARTICLE 1AUE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment (comportant l'entrée principale). L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Règles d'implantation :

La façade des constructions et installations doit être implantée avec un retrait d'au moins :

- 75m par rapport à l'axe de la RD 919 (sauf réalisation d'un dossier dit « Loi Barnier-Amendement Dupont »).
- 10m par rapport à l'alignement des autres voies routières.

Ce retrait est réduit à 5 m. pour les postes de gardien avec ou sans logement, et pour les constructions à usage de bureau.

ARTICLE 1AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation sur limites séparatives

- Aucune construction ou installation ne peut être implantée sur limites séparatives.

Implantation avec marges d'isolement

- Les constructions, dépôts et installations diverses doivent être implantés à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Dans le secteur 1AUe2 :

Dans une bande de 40m, mesurée à partir de l'alignement ou la marge de retrait qui s'y substitue, les constructions et installations peuvent être implantées :

- Soit en limites séparatives,
- Soit à 5 m minimum de ces limites.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1AUE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne pourra excéder 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans le secteur 1AUe2 :

L'emprise au sol des constructions autorisées à usage d'habitation ne pourra excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas la hauteur d'une construction mesurée à partir du niveau de l'axe de la voirie (ouvrages techniques, cheminées ou autre superstructure exclus), ne peut dépasser 12 m.

Cette hauteur est ramenée à 5 m pour les dépôts de toutes natures à l'air libre.

ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing...).

Les matériaux et les couleurs utilisés devront constituer un ensemble harmonieux. La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante. Il lui sera préféré des teintes plus foncées ou des beiges, blanc cassé...

Clôtures

- La hauteur totale des clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires, ne pourra dépasser 1,80 m dont 0,80 m pour la partie pleine.
- D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des constructions autorisées, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

Dépôts

- Les dépôts provisoires à l'air libre rendus nécessaires par l'activité doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Ils seront de préférence implantés dans le prolongement du bâtiment et devront être ceinturés d'un dispositif traité dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que le bâtiment.

ARTICLE 1AUE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS 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 et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite.

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies publiques pour les véhicules de livraison, de transport, de services, du personnel et des visiteurs ainsi que pour les véhicules deux roues motorisés ou non.

ARTICLE 1AUE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Des plantations formant écran doivent être implantées à l'intérieur des marges de recul.

Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espaces verts dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10% de la superficie totale du terrain.

Les essences végétales choisies devront être régionales.

Les aires de stationnement découvertes devront être plantées.

SECTION 3 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AUE15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AUE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

CHAPITRE 4 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

PREAMBULE

La zone 2AU correspond à des espaces naturels actuellement non équipée destinée à recevoir des opérations d'ensemble lorsque les équipements publics existants à la périphérie auront été réalisés.

Cette zone ne pourra être urbanisable qu'après une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

Vestiges archéologiques :

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

Nuisances sonores :

Dans le cadre des modalités de mise en œuvre de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, précisée par les décrets d'application du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 :

- Dans une bande de 100m de part et d'autre de la RD 40E et la RD 40 (classées type III), telles qu'elles figurent au plan de servitudes, les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de ces voies sont soumises à des normes d'isolement acoustique.
- Dans une bande de 100m, puis de 30m, de part et d'autre et de la RD 919 (comprenant deux secteurs, un classé type III, l'autre classé type IV), telles qu'elles figurent au plan de servitudes, les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de ces voies sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

Cavités souterraines :

Dans le secteur de cavités souterraines présumées, il est vivement recommandé préalablement à toute construction de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdits : tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de ceux prévus à l'article 2AU2.

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

Sont autorisés :

- Des équipements publics d'infrastructure et de superstructure.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE 2AU15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PREAMBULE

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

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

RAPPELS ET OBLIGATIONS

Vestiges archéologiques :

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

Nuisances sonores :

Dans le cadre des modalités de mise en œuvre de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, précisée par les décrets d'application du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 :

- Dans une bande de 100m de part et d'autre de la RD 40E et la RD 40 (classées type III), telles qu'elles figurent au plan de servitudes, les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de ces voies sont soumises à des normes d'isolement acoustique.
- Dans une bande de 100m, puis de 30m, de part et d'autre et de la RD 919 (comprenant deux secteurs, un classé type III, l'autre classé type IV), telles qu'elles figurent au plan de servitudes, les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de ces voies sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

Cavités souterraines :

Dans le secteur de cavités souterraines présumées, il est vivement recommandé préalablement à toute construction de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article A.2, y compris :

- la création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé des caravanes hors des terrains aménagés,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus, vieux chiffon, ordures) ;
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris...réalisés avec des moyens de fortune

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

Sont autorisés sous certaines conditions :

- La création et l'extension de bâtiments ou installations liées à l'exploitation agricole (y compris les activités complémentaires tels que chambres d'hôtes, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes auberges, point de vente...), sous réserve qu'ils ne nuisent pas au caractère et à l'intérêt du site.
- Les bâtiments et installations liés aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements ou affouillements de sols sous réserve qu'ils soient liés à des modes d'occupation ou d'utilisation des sols autorisées.
- Les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol autorisées

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

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

L'accès direct sur la RD 40E est interdit.

Voirie

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

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes ; les branchements doivent être individualisés et les compteurs doivent être placés en propriété privée, en limite du domaine public (se référer au règlement communautaire d'assainissement et d'eau potable).

Assainissement des eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Le rejet au milieu naturel est limitée en terme de débit à 2 litres par seconde et par hectare.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel (avérée et justifiée par des études spécifiques), d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions définies ci-après doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les branchements doivent être individualisés et composés d'un boîte de branchement posée en domaine public, en limite de domaine privé, et d'une antenne de raccordement au réseau public d'assainissement (se référer au règlement communautaire d'assainissement et d'eau potable).

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

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

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

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

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Ce retrait est porté à 10m par rapport à l'alignement de la RD 40E et de la RD 40.

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

Les constructions doivent être édifiées à 4 m. au moins des limite séparatives.

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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4m.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone mesurée à partir du niveau de l'axe de la voirie est fixée à 9 mètres au faîtage.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

L'ensemble des façades sera traité avec une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

Il y a lieu de tenir compte des prescriptions suivantes :

- volumes simples
- utiliser des matériaux de gros œuvre tels que : pierres, briques, matériaux modernes, parpaings.
- utiliser pour la couverture des matériaux en harmonie avec les toitures traditionnelles, de telle manière qu'elles s'intègrent bien à l'environnement.

Clôtures

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres et être constituées :

- soit d'un mur ou muret de briques,
- soit d'une haie vive,
- soit d'une haie doublée d'un grillage.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS 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 d'essences régionales.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Toute construction devra être accompagnée de plantations sous forme de bouquets d'arbres ou d'arbustes.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux où ils sont peu visibles des voies publiques et entourés de haies vives.

SECTION 3 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

TITRE V- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE

La zone N a vocation de préserver les espaces naturels en contact direct avec la zone urbanisée ou le long de la RD40E.

Elle comprend un secteur Ns : où des implantations d'équipements liés à des activités de loisirs et de sports sont autorisées.

La zone N (au nord de la zone 1AUe2) est concernée par le périmètre SEVESO Z2, comme indiqué sur le plan annexé au plan de servitudes (pièce 5.2 du P.L.U.) et le plan « annexe d'information » (pièce 5.3 du P.L.U.).

RAPPELS ET OBLIGATIONS

Vestiges archéologiques :

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

Nuisances sonores :

Dans le cadre des modalités de mise en œuvre de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, précisée par les décrets d'application du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 :

- Dans une bande de 100m de part et d'autre de la RD 40E et la RD 40 (classées type III), telles qu'elles figurent au plan de servitudes, les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de ces voies sont soumises à des normes d'isolement acoustique.
- Dans une bande de 100m, puis de 30m, de part et d'autre et de la RD 919 (comprenant deux secteurs, un classé type III, l'autre classé type IV), telles qu'elles figurent au plan de servitudes, les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de ces voies sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

Cavités souterraines :

Dans le secteur de cavités souterraines présumées, il est vivement recommandé préalablement à toute construction de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

Sapes de guerre :

La zone N face au cimetière recouvre des sapes de guerre désormais ensevelis.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits : tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article N 2.

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

Sont autorisés :

- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes,
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés, dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors-oeuvre nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,2
- Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les voiries et réseaux divers notamment les aires de stationnements.

Dans le secteur Ns, sont également autorisés :

- Les constructions et extensions de caractère sportif ou de loisirs, ne comportant que des ouvrages de superstructure très limités et compatibles avec l'environnement ;
- Les constructions strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations de caractère sportif et de loisirs ouvertes au public, ainsi que celles abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

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

L'accès direct sur la RD 40E est interdit.

Voirie

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

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes ; les branchements doivent être individualisés et les compteurs doivent être placés en propriété privée, en limite du domaine public (se référer au règlement communautaire d'assainissement et d'eau potable).

Assainissement des eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Le rejet au milieu naturel est limitée en terme de débit à 2 litres par seconde et par hectare.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel (avérée et justifiée par des études spécifiques), d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions définies ci-après doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les branchements doivent être individualisés et composés d'un boîte de branchement posée en domaine public, en limite de domaine privé, et d'une antenne de raccordement au réseau public d'assainissement (se référer au règlement communautaire d'assainissement et d'eau potable).

Eaux résiduelles non domestiques (y compris industrielles)

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

L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

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

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Toutes les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins :

- 75m par rapport à l'axe de la RD 919 (sauf réalisation d'un dossier dit « Loi Barnier-Amendement Dupont »),
- 10m de la limite d'emprise de la RD40E,
- 5m par rapport à l'alignement des autres voies.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à 5 m au moins des limites séparatives.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

**ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION
D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et n°99-757 de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

**ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Dans les espaces verts à protéger (figurés sur le plan de zonage) :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

SECTION 3 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE N15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

TITRE VI- DISPOSITIONS GENERALES

a) Extension des bâtiments existants à la date de publication du P.L.U.

- 1) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui tout au moins n'aggravent pas la non-conformité de l'immeuble avec lesdites règles.
- 2) Quelles que soient les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, mais sous réserve du respect des dispositions du paragraphe a) ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes à la date de publication du P.L.U. et pour permettre une extension mesurée destinée notamment à rendre mieux habitable un logement ou s'il s'agit de bâtiment recevant des activités, particulièrement afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer l'importance.

Dans les cas susvisés, le coefficient d'occupation des sols résulte de l'application des prescriptions des articles 3 à 13 du règlement de zone concerné.

Toutefois, les dispositions ci-dessus ou une partie d'entre-elles peuvent ne pas être applicables dans certaines zones ou secteurs de zone (îlots à rénover ou à remembrer par exemple). Il en est alors fait mention dans le chapeau de zone dit "préambule" concernée.

b) Reconstruction de bâtiments sinistrés

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 du règlement de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent, dans un délai de deux ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, la surface de plancher hors oeuvre de ce bâtiment peut par exception et sauf restriction éventuellement fixée à l'article 2, être autorisée dans la limite de celle existante avant le sinistre et il n'y a pas de versement de participation en cas de dépassement du C.O.S.

Par ailleurs, le permis de construire peut être accordé nonobstant les prescriptions fixées aux articles 3 à 13 lorsque les travaux permettent d'améliorer la conformité des immeubles reconstruits avec lesdites règles ou que tout au moins ces travaux n'aggravent pas la non-conformité des immeubles avec ces règles.

c) Lotissements approuvés et îlots remembrés à la suite de dommages de guerre

Les dispositions d'un lotissement approuvé ou d'un îlot remembré à la suite de dommages de guerre se conjuguent avec celles du P.L.U. lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U. (ce sont alors les dispositions les plus restrictives ou contraignantes qui prévalent).

**SECTION II : MODALITÉS D'APPLICATION CONCERNANT DIVERSES DISPOSITIONS DE CERTAINS
ARTICLES DES RÈGLEMENTS DE ZONES**

**ARTICLES 1 & 2 CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS
PARTICULIERES**

A) ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurés au P.L.U. sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (cf. article 13 du règlement de zone) ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ne sont autorisées dans ces espaces que :

- des constructions nécessaires à l'affectation forestière et à la protection contre l'incendie,
- des installations, de préférence légères, liées à la fréquentation du public,
- des extensions mesurées des bâtiments préexistants,
- des extractions de matériaux lorsque le classement est appliqué à un terrain qui n'est pas encore boisé et sous réserve que l'autorisation d'exploitation de carrière, si elle est accordée, oblige le pétitionnaire à boiser le terrain après extraction des matériaux.

B) AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Des aires de stationnement ouvertes au public, pour plus de trois mois, peuvent être admises nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant éventuellement, et sous réserve

- qu'elles soient liées à un mode d'occupation ou d'utilisation des sols autorisé dans la zone concernée,
- et qu'elles répondent aux normes de stationnement imposées par l'article 12 du règlement de ladite zone et aux conditions particulières fixées éventuellement à l'article 2 dudit règlement.

**C) INSTALLATIONS ANNEXES LIEES AUX ETABLISSEMENTS A USAGE
D'ACTIVITES**

Lorsqu'un règlement de zone autorise des établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées, sont automatiquement admises sans qu'il en soit fait nommément mention, à moins que le chapeau de zone (dit "caractère de la zone") précise que les dispositions du présent paragraphe ne sont pas applicables dans la zone considérée : les constructions à usage d'entrepôts, de bureaux ou de commerces qui constituent le complément administratif, technique ou commercial de ces établissements, ainsi que celles abritant les équipements liés à leur bon fonctionnement telles que cantines, salles de jeux et de sports, de soins...

D) OUVRAGES TECHNIQUES DES SERVICES PUBLICS

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, sont toujours admis (sauf dans les espaces boisés classés) les ouvrages techniques divers qui ne constituent pas des bâtiments et qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

E) CARRIERES - ETABLISSEMENTS D'ELEVAGE - DEPOTS DE VIEILLES FERRAILLES VEHICULES DESAFFECTES - DECHETS ET ORDURES

Aux articles 1 et 2 des règlements de zone, les carrières, établissements renfermant des bovins, porcs, lapins et volailles et dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, déchets et ordures, soumis à la législation sur les installations classées font l'objet de dispositions particulières indépendantes de celles concernant d'une manière générale les établissements relevant de cette législation.

En conséquence, quelles que soient les dispositions concernant directement les installations classées, ces carrières, établissements renfermant ces animaux, dépôts, ne sont interdits à l'article 1 (sauf lorsqu'est utilisée la formule "interdiction de tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol") et ne peuvent être autorisés sous conditions particulières à l'article 2 que si les dispositions de ces articles 1 et 2 les visent nommément.

Toutefois, dans les zones naturelles qui ne sont pas destinées à l'urbanisation future, pour ce qui est des établissements renfermant ces animaux, il y a lieu de considérer que lorsque sont admis les bâtiments agricoles, y sont également autorisées ipso facto les constructions nécessaires au logement de ces animaux sans qu'il en soit fait expressément mention (sauf dispositions contraires les visant nommément).

F) INTERDICTION DE TOUT MODE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

L'article 1 de certains règlements de zone peut comporter la mention "tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols".

Lorsque cette disposition est utilisée, sans aucune précision, et sauf bien entendu les conditions particulières éventuellement formulées à l'article 2.

Elle implique que :

Sont interdites toutes les opérations soumises à réglementation telles celles sur :

- Le permis de construire, les lotissements
- Les installations classées (y compris les carrières, dépôts de vieilles ferrailles, véhicules)
- Les installations ou travaux suivants lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois :

* Parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public

*Aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules non soumis à autorisation au titre du stationnement des caravanes lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes;

*Affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 m.

- Les terrains de camping ou de camping et caravanning;
- Le stationnement de caravanes sur terrains aménagés.
- A l'exception
- Des clôtures (soumises éventuellement aux conditions particulières fixées par les règlements de zone)
- Du stationnement des caravanes en dehors de terrains aménagés sous réserve que le terrain ne reçoive pas ensemble plus de cinq caravanes et étant entendu que ce stationnement est subordonné à l'octroi d'une autorisation préalable délivrée par le Maire au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme, lorsque celui-ci doit se poursuivre pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non
- Des exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis à l'article 2.
- Les divers ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (sauf dans les espaces boisés classés).

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Lotissements et opérations groupées

Dans les lotissements et opérations groupées, la desserte par les réseaux peut donner lieu à des prescriptions particulières.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

Voies privées

Pour l'application des règles d'implantation lorsqu'il s'agit de voies privées, c'est la limite effective de la voie qui se substitue à l'alignement

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

A) LES RECULS FACULTATIFS SONT ASSIMILES A DES RECULS VOLONTAIRES

Pour déterminer la profondeur de la bande en front à rue à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent ou doivent être implantées sur limites séparatives, il y a lieu de considérer, à défaut de précisions à l'article 7, que cette bande se mesure, selon les dispositions de l'article 6

*soit en fonction de l'obligation de s'implanter à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes

*soit en fonction du recul par rapport à l'alignement ou à l'axe de la voie, mais étant précisé que, dans ce dernier cas, il ne peut s'agir que d'un recul obligatoire et non facultatif - un recul facultatif, même imposé en fonction d'un accès dénivelé créé pour la desserte d'un garage, est assimilé à un recul facultatif.

Un recul facultatif ne peut être pris en compte que s'il a pour objet de permettre de respecter, pour la construction nouvelle, la hauteur moyenne des bâtiments de même destination existants aux alentours immédiats.

A) OUVRAGES DE FAIBLE EMPRISE

Pour déterminer la marge d'éloignement, ne sont pas pris en compte

- a) dans la limite d'une hauteur de 2 m, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, acrotères...
- b) dans la limite d'une largeur de 1 m, les escaliers extérieurs, perrons, saillies de coffres de cheminées
- c) dans la limite d'une largeur de 0 m 50, les balcons et les saillies de couverture tant en pignon qu'à l'égout du toit.

B) CONSTRUCTIONS JUMEEES PAR DES GARAGES

Dans les programmes de constructions et lotissements, lorsqu'il s'agit d'habitations jumelées par des garages, il est admis pour le calcul de la marge d'isolement (L) que la hauteur (H) du bâtiment principal soit diminuée de la hauteur du garage en limite séparative, dans la limite d'un plafond de 3 m.

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

A) OUVRAGES DE FAIBLE EMPRISE

Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également valables pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

B) NECESSITES FONCTIONNELLES

Des règles différentes de celles éventuellement fixées à l'article 8 des règlements de zone sont applicables lorsqu'elles sont justifiées par des nécessités fonctionnelles.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

A) NECESSITES D'URBANISME OU D'ARCHITECTURE ET EXTENSION MESUREE DES BATIMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU P.L.U.

Sauf dans les espaces verts protégés éventuellement figurés au P.L.U., l'emprise au sol prescrite, le cas échéant, à l'article 9 du règlement de zone n'est pas applicable dans les cas justifiés par des raisons d'urbanisme ou d'architecture. Il en est de même pour permettre une extension mesurée des bâtiments existants à la date de publication du P.L.U., sauf dans certaines zones ou secteurs de zone (îlots à rénover ou à remettre en état par exemple) dont il est alors fait mention dans le chapeau de zone dit "caractère de la zone".

B) LOTISSEMENTS ET OPERATIONS GROUPEES

Pour les lotissements et opérations groupées, les dispositions éventuelles de l'article 9 sont considérées comme respectées lorsque la somme des emprises de l'ensemble des constructions ne dépasse pas la surface globale résultant de l'application du coefficient d'emprise de la zone à la surface du terrain objet de l'opération.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE

Pour le calcul de la hauteur relative par rapport aux voies, telle qu'elle est éventuellement prescrite à l'article 10 des règlements de zone

A) OBLIGATION DE CONSTRUIRE EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT OPPOSE

Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement opposé, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

B) VOIES A ELARGIR

Si la voie doit être élargie, c'est l'emprise future portée au P.L.U. qui est prise en compte.

C) VOIES PRIVEES

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

D) RECVLS VOLONTAIRES

Lorsque les dispositions de l'article 10 de la zone concernée n'apportent aucune précision en la matière, il y a lieu de considérer qu'un recul volontaire résultant des possibilités facultatives offertes par les dispositions de l'article 6 ne peut être pris en compte que sous réserve qu'il ait pour effet de permettre de respecter sensiblement pour la construction projetée la hauteur moyenne des bâtiments existants de même destination aux alentours immédiats.

E) VOIES EN PENTE

Lorsque les voies sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade ou si la construction est très longue, les façades des bâtiments sont alors divisées en sections dont aucune ne peut excéder 30 m de longueur, et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

F) CONSTRUCTIONS ENTRE DEUX VOIES D'INEGALE LARGEUR OU DE NIVEAU DIFFERENT

Si la distance entre deux voies d'inégale largeur ou de niveau différent est inférieure à 20 m la hauteur de la construction édifiée entre ces deux voies est régie par la voie la plus large ou de niveau NGF le plus élevé.

G) CONSTRUCTIONS A L'ANGLE DE DEUX VOIES D'INEGALE LARGEUR

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle qui serait admise sur la voie la plus large sur une longueur qui n'excède pas 15 m.

Cette longueur est mesurée à partir du point d'intersection des alignements compte-tenu éventuellement des retraits obligatoires.

La différence de niveau H est réduite de 2 m lorsque la façade sur rue comporte des pointes de pignon.

La différence de niveau H est réduite de 1 m lorsque cette disposition permet d'édifier un nombre entier d'étages droits.

HAUTEUR ABSOLUE

H) NECESSITES FONCTIONNELLES

Un dépassement de la hauteur absolue éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone, est admis lorsqu'il est justifié pour des nécessités fonctionnelles et que ne s'y opposent pas des motifs de protection tels que préservation de sites, points de vue, couloirs réservés pour futures lignes électriques haute tension.

HAUTEUR RELATIVE ET HAUTEUR ABSOLUE

- Dans le cas de dent creuse, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à l'égout de la toiture, au faîtage, ou les deux à la fois, à partir de celle de l'une des deux constructions voisines, ou de la hauteur moyenne de celles-ci lorsque des motifs d'urbanisme ou d'architecture le justifient.

Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également admises pour le calcul des limites de hauteur relative et absolue, sauf pour la hauteur absolue celles concernant les souches de cheminée et acrotères lorsque la construction est située dans un couloir réservé pour le passage de futures lignes électriques haute tension.

ARTICLE 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

ESTIMATION DES BESOINS A SATISFAIRE, A DEFAUT DE DISPOSITIONS NORMATIVES

Lorsqu'un règlement de zone n'a pas fixé de dispositions particulières pour un type d'occupation ou d'utilisation du sol déterminé, mais qu'il précise que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire procède alors, à défaut d'assimilation plus lisible avec les constructions ou établissements pour lesquels des normes ont été fixées, à une estimation des besoins à satisfaire.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des normes de stationnement différentes de celles fixées par l'article 12 des règlements de zone sont admises si elles sont justifiées (sous réserve éventuellement de dispositions particulières).

A) TAUX DE MOTORISATION FAIBLE

Lorsqu'il s'agit de logements destinés à des habitants dont le taux de motorisation est manifestement faible (foyers de personnes âgées par exemple).

B) AMENAGEMENT – EXTENSION DES CONSTRUCTIONS OU ETABLISSEMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU P.L.U.

S'il s'agit d'aménagements ou d'extensions de constructions ou établissements existants à la date de publication du P.L.U. et dont la destination n'est pas modifiée lorsque sont maintenues les places de stationnement éventuellement préexistantes et réalisées celles nécessitées par les besoins nouveaux créés.

C) CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BATIMENT EXISTANT

En cas de changement de destination, lorsque le pétitionnaire justifie qu'il ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement exigées dans les conditions fixées à l'article 12 du règlement de zone et qu'il n'a pas par ailleurs la possibilité soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

D) BATIMENTS SINISTRES

Pour la reconstruction après sinistre dans la mesure où sont réalisées (en plus des places de stationnement pouvant exister avant sinistre), celles répondant aux besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne.

E) ACTIVITES NECESSITANT DES SURFACES D'EXPLOITATION IMPORTANTES

Pour les activités qui nécessitent des surfaces d'exploitation importantes (commerces de meubles - voitures...).

F) ACTIVITES OCCUPANT UNE EMPRISE AU SOL IMPORTANTE ET UN PERSONNEL PEU NOMBREUX

Lorsque la norme a été fixée sur la base d'une superficie de plancher hors oeuvre et qu'il apparaît que les exigences sont manifestement hors proportion avec le personnel employé en raison de la nature de l'activité.

G) ACTIVITES N'ENTRAÎNANT QU'UN TAUX DE FREQUENTATION FAIBLE

Lorsqu'il s'avère que la norme appliquée conduit à imposer des places de stationnement.

H) ACTIVITES ENTRAÎNANT DES STATIONNEMENTS DE COURTE DUREE

Lorsque l'activité ne crée que des besoins de stationnement de courte durée.

I) STATIONNEMENT EN PERIODE CREUSE

Lorsque le stationnement a lieu en heures creuses notamment la nuit (hôtels, cinémas...)

OBLIGATIONS DE STATIONNEMENT DETERMINEES A PARTIR D'UNE SURFACE HORS OEUVRE

En pareil cas, sauf dispositions contraires mentionnées à l'article 12 des règlements de zone, il s'agit de la surface hors oeuvre nette (cf. ci-après section IV D).

EQUIVALENCE ENTRE NOMBRE DE PLACES DE PARKING ET SURFACE A RESERVER AU STATIONNEMENT ET VICE-VERSA

Pour l'application des dispositions fixées aux articles 12 des règlements de zone, il est considéré qu'une place de stationnement peut être comptée d'une manière générale pour 25 m² (accès compris).

**ARTICLE 12 - SURFACES LIBRES ET PLANTATIONS
CONDITIONS CLIMATIQUES OU GEOLOGIQUES**

Quand les conditions climatiques ou géologiques ne permettent pas la plantation ou la croissance d'arbres de haute tige, ceux-ci sont remplaçables par des buissons ou arbustes.

**ARTICLE 13 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
BATIMENTS PUBLICS ET EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES**

Les possibilités maximales d'occupation du sol fixées aux articles 14 des règlements de zone ne sont pas applicables aux églises et constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructures ; cette disposition doit rester strictement limitée à ces équipements.

NOTA

Certaines des modalités du Titre IV 1 et 2 ci-dessus peuvent avoir déjà été précisées dans certains règlements des zones urbaines et naturelles. En pareil cas, s'il y a discordance, ce sont les prescriptions des règlements de ces zones qui sont opposables.

SECTION III – RAPPEL D'OBLIGATION

A - COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES DANS LES ESPACES BOISES CLASSES

Dans les espaces boisés classés figurés au P.L.U., qui sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

B - CLOTURES

L'édification de clôtures est soumise à autorisation (article L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

C - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois et sont ouverts au public, sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable.

Il s'agit:

- des parcs d'attractions, aires de jeux, de sports et de stationnement
- ainsi que des dépôts de véhicules de plus de 10 unités, non réglementés au titre du stationnement des caravanes
- des garages collectifs de caravanes;
- des affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 m.

SECTION IV - DÉFINITION DE DIVERSES TERMINOLOGIES

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface que la projection verticale du bâtiment (balcons et ouvrages de faible emprise exclus) peut occuper sur le terrain.

ÎLOT DE PROPRIÉTÉ (ENCORE DIT UNITÉ FONCIÈRE)

On entend par îlot de propriété une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

OPÉRATION GROUPÉE

Il s'agit d'une opération de construction dans laquelle un ensemble de bâtiments est édifié sur un îlot de propriété par une seule personne physique ou morale.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol

$$\text{C.O.S.} = \frac{(\text{m}^2 \text{ de planchers hors œuvre}) (1)}{\text{m}^2 \text{ de terrain}}$$

Le C.O.S. appliqué à la superficie du terrain fixe une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'y être édifiée.

Exemple: sur un terrain de 1000 m² affecté d'un C.O.S. de 0,50, il est possible de construire 1000 x 0,50 = 500 m² de plancher hors œuvre (surface nette).

SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE BRUTE ET NETTE

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction notamment

1) Dans certaines limites (2) :

- des surfaces de planchers hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

2) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production agricole.

(1) Dans certaines zones (notamment pour les zones d'activités), le C.O.S. peut être exprimé en m³.

(2) Les usagers ont intérêt à ce sujet à se rapprocher des Services de la Direction Départementale de l'Équipement.