

SOMMAIRE

<i>SOMMAIRE</i>	1
<i>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</i>	2
<i>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE</i>	7
Zone U.....	8
<i>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</i>	20
Zone 1AUa.....	21
Zone 1AUu	29
<i>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</i>	34
Zone A.....	35
<i><u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</u></i>	48
Zone N.....	49
<i>GLOSSAIRE</i>	58

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

ARTICLE I : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la Commune de Bourlon

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

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après.

I - CODE DE L'URBANISME

- 1°) Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R. 111-2, R.111-4 et R.111-15

- 2°) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (Article L. 111-1-1)

- 3°) Les articles L 111-9 - L 111-10 - L 123-6 et L 313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer

- 4°) L'article L 111-1-4 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies express, déviations et routes à grande circulation

- 5°) Les articles R. 443-1 à R. 444-1 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs

- 6°) L'article L.123-1-3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

II- AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS

- 1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé

- 2°) Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R. 123-13 et R123-14 récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé

- 3°) Le Code Rural, notamment l'article L. 123-20, relatif au sursis à statuer.

- 4°) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil, Code de l'Environnement, Code Forestier

- 5°) La Réglementation sur les Installations Classées

6°) Le Règlement Sanitaire Départemental

7°) La Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement :

"Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, par exemple) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint-Sauveur, Avenue du Bois, 59651 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal."

8°) La circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951 définit les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie en fonction des risques à défendre.

ARTICLE III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I- LE TERRITOIRE COUVERT PAR CE PLAN LOCAL D'URBANISME EST DIVISÉ EN ZONES URBAINES, ZONES A URBANISER, ZONES AGRICOLES ET EN ZONES NATURELLES.

1 - Les zones urbaines mixtes sont dites « zones U »

La zone U, correspond à la partie urbanisée du territoire affectée à l'habitat, aux commerces, services, équipements publics ou d'intérêt collectif et activités.

La zone est découpée en 2 secteurs :

1. Le secteur Ua reprend la zone d'urbanisation constituée de constructions aux implantations hétérogènes constituant l'essentiel du bourg
2. Le secteur Ub prend en compte les zones majoritairement constituées de constructions pavillonnaires implantées en retrait des limites parcellaires

2 - Les zones à urbaniser sont dites « zones AU » :

La zone 1AUa concerne les terrains correctement équipés au droit de la zone, urbanisables à court et moyen terme. Sa vocation est d'accueillir des constructions à usage d'habitat, de commerces, de services ou de bureaux, d'activités non nuisantes et d'équipements publics.

La zone 1AUb concerne les terrains correctement équipés au droit de la zone, urbanisables à court et moyen terme. Sa vocation est d'accueillir des constructions et équipements à usage sportifs.

3 - La zone agricole est dite « zone A »

La zone A est une zone naturelle, protégée à vocation exclusivement agricole.

La zone comprend 2 secteurs :

3. Le secteur **Aa** : Secteur composé de délaissés économiques à protéger en attendant un projet d'aménagement futur à long terme
4. le secteur **Ad** : Secteur destiné à permettre la pérennité des activités économiques existantes à la date d'approbation du PLU.

Elle comprend trois périmètres indiqués :

- (e) correspondant au périmètre de création possible d'une Zone de Développement de l'Eolien (ZDE)
- (h) correspondant au périmètre de l'aléa inondation.

- A(peb) correspondant à la zone B du Périmètre d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Cambrai-Epinoy.

4 - Les zones naturelles sont dites « zones N »

Les zones N sont destinées à protéger les espaces naturels ainsi que les paysages et à prendre en compte les constructions non agricoles présentes dans les espaces ruraux.

La zone comprend 2 secteurs :

5. le secteur **Np** : Secteur de protection des espaces sensibles et de mise en valeur du bois de Bourlon
6. le secteur **Nr** : Secteur reprenant des constructions implantées dans le Bois de Bourlon

La zone comprend un périmètre indicé (h) correspondant au périmètre de l'aléa inondation.

II- LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAÎTRE

1. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan.
2. Les secteurs affectés par le bruit des voies de transport terrestre dans lesquels les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation doivent répondre aux normes de protection acoustique.
3. Les tracés des sentiers piétonniers et des itinéraires cyclables à conserver, à modifier ou à créer au titre de l'article L123-1-6°.
4. Les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Le patrimoine végétal remarquable : Les prairies complantées à protéger sont reportées sur le plan par une trame constituée d'étoiles et de ronds. Les alignements de haies à protéger sont reportés sur le plan sous une forme schématique constituée d'un alignement de petits traits verts. Les alignements d'arbres à protéger sont reportés sur le plan sous une forme schématique constituée d'un alignement de gros points blancs cerclés de noirs. Le patrimoine bâti remarquable : les bâtiments à protéger sont reportés au plan sous forme d'une étoile noire évidée. Les chapelles sont reprises sous forme de petits ronds surmontés d'une croix.
5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts à créer ou à modifier au titre de l'article L123-1-8°, énumérés dans le tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le plan par une trame quadrillée
6. Des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, 20% de ce programme doit être affecté à la construction de logements aidés qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale au titre de l'article L123-4-16°. Ces emplacements sont reportés sur le plan par une trame de petits points blancs cerclés de noir.
7. Le changement de destination de bâtiments agricoles et installations existants de qualité architecturale ou patrimoniale traditionnelles représentés au plan de zonage conformément à l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination soit compatible avec les destinations autorisées au sein de la zone.

ARTICLE IV : ADAPTATIONS MINEURES

1°) Les règles et servitudes définies par le PLU 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

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

2°) Bâtiments existants de toute nature

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte affectée à l'habitat, aux commerces, services, équipements publics ou d'intérêt collectif et activités.

II- DECOUPAGE DE LA ZONE

La zone est découpée en 2 secteurs :

8. Le secteur Ua reprend la zone d'urbanisation constituée de constructions aux implantations hétérogènes constituant l'essentiel du bourg
9. Le secteur Ub prend en compte les zones majoritairement constituées de constructions pavillonnaires implantées en retrait des limites parcellaires

La zone comprend :

1. un périmètre indicé (h) correspondant au périmètre de l'aléa inondation.
2. un périmètre indicé (c) correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage communal.

III- RAPPELS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

Zonage archéologique

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

Patrimoine à protéger

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

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

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

IV- PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Risque de dessiccation des argiles

L'ensemble du territoire communal peut être affecté par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à la sécheresse. Il est conseillé, avant tout engagement de travaux, de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Risques inondations

Cette zone comprend des terrains susceptibles d'être concernées par des problèmes d'humidité repérés par le périmètre indicé (h). Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Par ailleurs l'ensemble du territoire communal peut être affecté par des phénomènes d'inondation liés à la présence de nappes phréatiques perchées ou de sources. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

Risques de cavités souterraines et de sapes de guerre

Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de tranchées et sapes de guerre, de cavités souterraines localisées et non-localisées, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- La création de nouvelles activités industrielles et de nouveaux bâtiments industriels ;
- La création de nouvelles exploitations agricoles et de nouveaux bâtiments d'élevage ;
- La création de terrains de camping et de caravaning ;
- L'ouverture de toute carrière ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que par exemple, pneus usés, vieux chiffons, ordures ;
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2

EN SUS, SONT INTERDITS DANS LES SECTEURS (h)

1. Les garages en sous-sols, les sous-sols et les caves
2. Les exhaussements s'ils sont strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation ou aux travaux de lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales
3. Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles
- 4.

EN SUS SONT PARTICULIEREMENT INTERDITS DANS LE PERIMETRE INDICE (c):

1. Les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension du champ captant et à la surveillance de sa qualité ;
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ou d'excavations autres que carrières (profondeur de plus de 2m);
3. L'installation de dépôts, d'ouvrages de transport, tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux, notamment les hydrocarbures;
4. L'implantation de nouvelles installations classées, agricoles ou industrielles ;
5. La création de nouvelles voies de communication à grande circulation, l'implantation de bassin d'infiltration d'eaux routières ;
6. Le défrichement de parcelles boisées, le retournement des prairies permanentes sauf utilisation de CIPAN – Cultures Intermédiaires Piège à Nitrates.

Dispositions particulières relatives « aux éléments de patrimoine à protéger » en vertu de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

Patrimoine bâti à protéger :

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

7. tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

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

Sont admises

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

Sont admis sous réserve du respect de conditions spéciales

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- La création et l'extension de bâtiments ou installations agricoles à l'exception de la création de bâtiment d'élevage, sous réserve qu'ils soient liés à une exploitation déjà présente dans la zone et qu'ils soient situés sur la même unité foncière, et dans la mesure où, ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant, et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites).
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues ou liés à la réalisation de bassins destinés à défendre les biens contre les incendies.

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

Patrimoine bâti à protéger :

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L442-1 et R442-1 du Code de l'Urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.

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

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

ACCES

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

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

VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Dans tous les cas, la largeur de la plateforme de la voirie ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics tels que par exemple la lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères). Une voie en impasse est une voie qui n'a qu'une seule issue.

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

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la 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.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction qui requiert une alimentation en eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES

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

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

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire vers un réseau collecteur, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

A défaut de ce réseau, les constructions ne sont admises qu'à condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect de la réglementation en vigueur.

EAUX USEES DOMESTIQUES

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :
 - la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
 - le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol

EAUX RESIDUAIRES D'ACTIVITE

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

EFFLUENTS AGRICOLES

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

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement (eaux usées, eaux vannes) ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, les constructions ne pourront s'implanter que sur des unités foncières d'une superficie au moins suffisante pour permettre le bon fonctionnement du système d'assainissement autonome choisi.

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

A) Dans le secteur Ua

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée soit :

1. à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer,
2. observer le même recul que celui de l'une des constructions principales voisines la plus proche de la voie, située du même côté de la voie publique ou privée, existante ou à créer.
3. avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer. La totalité de la construction devra obligatoirement se trouver en deça de 50 mètres de la limite d'emprise de la voie publique ou privée existante ou à créer.
4. La règle des 50 mètres ne s'appliquera pas en cas de lotissement dans le prolongement des parcelles bâties.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique au recul du bâtiment existant.

B) Dans le secteur Ub

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée soit :

5. à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer,
6. avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer. La totalité de la construction devra obligatoirement se trouver en deça de 50 mètres de la limite d'emprise de la voie publique ou privée existante ou à créer.
7. La règle des 50 mètres ne s'appliquera pas en cas de lotissement dans le prolongement des parcelles bâties.

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

C) Dans toute la zone,

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 0,50 mètres.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liées à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul de 20 mètres maximum en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

Les autres constructions et installations ne pourront pas avoir une implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, inférieure à celle de la construction principale.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine à protéger »

Patrimoine bâti à protéger

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

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

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

A) Dans le secteur Ua

1) Dans une bande de 30m comptée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions et installations pourront s'implanter soit :

8. en limite séparative latérale;
9. si elle n'est pas en limite séparative, la construction devra observer un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2) Au delà de cette bande de 30m comptée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer

L'implantation en limite séparative est admise,

1. lorsqu'il s'agit d'extensions et de bâtiments annexes, dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres en limite parcellaire.
2. lorsqu'il s'agit de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants.
3. lorsque dans le cas de dents creuses, l'implantation en limite parcellaire correspond effectivement à une mise en mitoyenneté avec les constructions voisines.

B) Dans le secteur Ub

1) Dans une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions et installations devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres. La construction devra observer soit un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2), soit être implantée en limite séparative.

2) Au delà de cette bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer

L'implantation en limite séparative est admise,

4. lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres en limite parcellaire.
5. lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants.

6. lorsque dans le cas de dents creuses, l'implantation en limite parcellaire correspond effectivement à une mise en mitoyenneté avec les constructions voisines.

C) Dans toute la zone

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 0,50 mètres.

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

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

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

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine à protéger »

Patrimoine bâti à protéger

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

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.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

A) Dans toute la zone

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise maximale au sol est fixée :

- à 100% de la superficie du terrain pour les rez-de-chaussée commerciaux, d'artisanat et de services.

B) Dans le secteur Ua

L'emprise maximale au sol est fixée à 80% de la superficie du terrain pour les autres destinations.

C) Dans le secteur Ub

L'emprise maximale au sol est fixée :

- à 50% de la superficie du terrain pour les constructions à destination d'habitation et de leurs annexes
- à 80% de la superficie du terrain pour les autres destinations.

En sus, dans les périmètres indicés (h)

L'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 20%. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, lorsque l'emprise au sol atteint déjà la limite des 20% de l'unité foncière, une extension de 20m² de surface imperméabilisée au sol est autorisée.

En sus, des extensions de 10 m² pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs sont autorisées.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

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

1. Pour les constructions à destination d'habitation

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

2. Pour les autres constructions

La hauteur des autres constructions mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En outre, dans les périmètres indicés (h)

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit se situer au moins à 0,70 m au-dessus du sol naturel.

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

PRINCIPE GENERAL

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

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit :

d'installer des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;

d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;

de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Les dispositifs destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif) participeront pleinement de l'architecture et de l'aspect extérieur des constructions.

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

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

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses posées à champ, carreaux de plâtre, parpaings, bétons cellulaires).

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

a) Les construction à destination d'habitation et leurs annexes

1. Toitures

Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect, la teinte et l'appareillage d'ardoises ou de tuiles de terre cuite.

Les toitures mono pentes sont interdites.

Les annexes et les extensions de moins de 3,50 mètres de haut ainsi que les vérandas ne sont pas soumises à ces règles.

2. Transformation de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine afin de préserver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

3. Baies et ouvertures

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés soit :

- par des lucarnes à ligne dominante verticale ;
- soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie
- soit par des fenêtres sur pignon.

La composition de ces percements est faite en fonction et en harmonie avec l'ordonnement des façades : elles sont généralement axées par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade.

b) Les construction à destination d'activité ou de stockage

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

Le blanc pur et les teintes vives sont interdites en façade.

Les vitrines des commerces doivent se limiter au rez-de-chaussée ; elles doivent être réalisées en harmonie avec l'architecture des étages.

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

d) Les clôtures

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

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

1. Sur rue et dans les marges de recul, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

1. de murets d'une hauteur de 1,20m maximum surmontés ou non de dispositifs à claire-voie ;
2. d'élément à claire-voies d'une hauteur de 2 mètres maximum.

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

3. de murs pleins à l'exception de ceux constitués de béton lisse ;
4. de murets d'une hauteur de 80 cm maximum surmontés ou non de dispositifs à claire-voie;
5. de grillages ou autres dispositifs à claire-voie confortés ou non de haies vives ;

Dans le périmètre indicé (h)

Les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% (la perméabilité étant définie comme étant le rapport de la surface non opacifiée à la surface de la clôture).

e) Télécommunications / électricité / Télévision/ Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

Les antennes paraboliques doivent être établies à moins d'1 m du bord de la toiture. Aucune de leurs parties ne peut, en outre, surplomber le domaine public. Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut dépasser 1 mètre.

Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support et seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

ARTICLE U 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1. Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation, il sera exigé :

- 1 place de stationnement automobile par logement ;

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

2. Pour les travaux ayant pour effet de :

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

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

3. A l'exception des commerces, pour les bâtiments à destination autre que l'habitat, 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 services.
- pour le stationnement des véhicules et des vélos du personnel et des visiteurs.

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

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

1. soit en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres de rayon dont il justifie de la pleine propriété.
2. soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation

ARTICLE U 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

A) Dans toute le secteur Ua :

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, au moins 50% des surfaces libres de toute construction, doit être traité en espaces verts et planté.

B) Dans toute le secteur Ub :

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, au moins 70% des surfaces libres de toute construction doit être traité en espaces verts et planté.

C) Dans toute la zone :

Les résineux sont vivement déconseillés dans les haies. Les végétaux à planter devront être composés de préférence d'essences locales dont la liste est annexée dans le Cahier d'Appui réglementaire du PLU.

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 à feuillage persistant.

Les aires de stationnement découvertes de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sous réserve du respect des autres règles de construction et de servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résultent de l'application des règles définies aux articles 3 à 13. Il n'est donc pas fixé de règle.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

La zone 1AUa concerne des terrains correctement équipés au droit de la zone, réservés pour l'urbanisation mixte de la commune.

II- RAPPELS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'aménagement se fera en compatibilité avec le schéma et le texte présentant les principales caractéristiques d'aménagement de la zone dans le document intitulé « orientations d'aménagement ».

Zonage archéologique

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

III- PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Risque de dessiccation des argiles

L'ensemble du territoire communal peut être affecté par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à la sécheresse. Il est conseillé, avant tout engagement de travaux, de consulter un bureaux spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Risques inondations

Par ailleurs l'ensemble du territoire communal peut être affecté par des phénomènes d'inondation liés à la présence de nappes phréatiques perchées ou de sources. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

Risques de cavités souterraines et de sapes de guerre

Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de tranchées et sapes de guerre, de cavités souterraines localisées et non-localisées, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'activités industrielles et de bâtiments industriels ;
- La création d'exploitations agricoles et de bâtiments d'élevage ;
- La création de terrains de camping et de caravanning ;
- L'ouverture de toute carrière ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que par exemple, pneus usés, vieux chiffons, ordures ;
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2

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

Condition d'ouverture à l'urbanisation

Les constructions et installations sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Sont admis, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1:

Les constructions ou installations de toute nature.

Sont admis, sous réserve du respect de condition spéciale :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues ou liés à la réalisation de bassins destinés à défendre les biens contre les incendies.

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

ACCES

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

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

VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Dans tous les cas, la largeur de la plateforme de la voirie ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse sont interdites. Une voie en impasse est une voie qui n'a qu'une seule issue.

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la 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.

ARTICLE 1AUa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction qui requiert une alimentation en eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES

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

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

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire vers un réseau collecteur, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

A défaut de ce réseau, les constructions ne sont admises qu'à condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect de la réglementation en vigueur.

EAUX USEES DOMESTIQUES

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

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

Si ces conditions ne sont pas respectées, le système d'assainissement sera obligatoirement collectif. Ce système autonome pourra ou non se raccorder au futur réseau.

EAUX RESIDUAIRES D'ACTIVITE

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

ARTICLE 1AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée soit :

3. à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer
4. avec un recul de 5 mètres minimum et 10 m maximum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.
5. les autres constructions et installations ne pourront pas avoir une implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, inférieure à celle de la construction principale.

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

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

1) Dans une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions pourront être implantées en limite séparative latérale.

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, elle doit observer un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2) AU DELA DE CETTE BANDE DE 20M COMPTEE A PARTIR DE LA LIMITE D'EMPRISE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER.

Les constructions et installations observeront un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise,

6. lorsqu'il s'agit d'extensions ou de bâtiments annexes, dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres en limite parcellaire.

7. lorsqu'il s'agit de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants.

3) Dans tous les cas, lorsqu'il s'agit de constructions ne joignant pas la limite séparative:

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois :

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

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

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

ARTICLE 1AUa 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.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone

Pour les constructions à destination d'habitation

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface totale de l'unité foncière.

Pour les autres constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à destination d'habitation

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

Pour les autres constructions

La hauteur des constructions mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres au faîtage.

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

Dispositions Générales :

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

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit :

8. d'installer des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
9. d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
10. de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Les dispositifs destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif) participeront pleinement de l'architecture et de l'aspect extérieur des constructions.

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses posées à champ, carreaux de plâtre, parpaings, béton cellulaire).

Dispositions particulières :

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

a) Aspect extérieur des bâtiments

1. Toitures

Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect, la teinte et l'appareillage d'ardoises ou de tuiles de terre cuite.

Les toitures mono pentes sont interdites.

Les annexes et les extensions de moins de 3,00 mètres de haut ainsi que les vérandas ne sont pas soumises à ces règles.

2. Baies et ouvertures

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés soit :

- par des lucarnes à ligne dominante verticale ;
- soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie
- soit par des fenêtres sur pignon.

La composition de ces percements est faite en fonction et en harmonie avec l'ordonnement des façades : elles sont généralement axées par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade.

b) Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

c) Les clôtures

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

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

1. Les clôtures **sur rue et dans les marges de recul** doivent être constituées soit :

11. de murets d'une hauteur de 1,20m maximum surmontés ou non d'éléments à claire-voies ;
12. d'éléments à claire-voies d'une hauteur de 2 mètres maximum.

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

13. de murets d'une hauteur de 1,20m maximum surmontés ou non d'éléments à claire-voies;
14. de grillages confortés ou non de haies vives ;
15. sur une longueur maximale de 3 m à l'arrière de l'habitation, de murs pleins (murs d'intimité). Au-delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 1,20 m

Lorsque la limite séparative est également une limite entre la zone 1AUa et la zone agricole (A), les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie obligatoirement doublé d'une haie végétale ou d'arbres tige.

d) Télécommunications / électricité / Télévision/ Radiodiffusion

Les antennes paraboliques doivent être établies à moins d'1 m du bord de la toiture. Aucune de leurs parties ne peut, en outre, surplomber le domaine public. Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut dépasser 1 mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

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

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

Pour les constructions à destination d'habitation,

Il sera exigé au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les bâtiments à destination autre que l'habitat

Des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

ARTICLE 1AUa 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 60% des surfaces libres de toute construction doit être traité en espaces verts et planté

Les résineux sont interdits dans les haies. Les végétaux à planter devront être composés de préférence d'essences locales dont la liste est annexée dans le Cahier d'Appui réglementaire du PLU.

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 à feuillage persistant.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement de plus de 100 m².

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve du respect des autres règles de construction et de servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résultent de l'application des règles définies aux articles 3 à 13. Il n'est donc pas fixé de règle.

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

La zone **1AUs** concerne des terrains correctement équipés au droit de la zone, urbanisables à court et moyen terme. Sa vocation est d'accueillir des constructions et équipements à usage sportifs.

II- RAPPELS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

L'aménagement se fera en compatibilité avec le schéma et le texte présentant les principales caractéristiques d'aménagement de la zone dans le document intitulé « orientations d'aménagement ».

Zonage archéologique

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

III- PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Risque de dessiccation des argiles

L'ensemble du territoire communal peut être affecté par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à la sécheresse. Il est conseillé, avant tout engagement de travaux, de consulter un bureaux spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Risques inondations

Par ailleurs l'ensemble du territoire communal peut être affecté par des phénomènes d'inondation liés à la présence de nappes phréatiques perchées ou de sources. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

Risques de cavités souterraines et de sapes de guerre

Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de tranchées et sapes de guerre, de cavités souterraines localisées et non-localisées, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

ARTICLE 1AUs 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 1AUs 2.

ARTICLE 1AUs 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Condition d'ouverture à l'urbanisation

Les constructions et installations sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Sont admises

Les constructions, équipements ou installations liées aux activités sportives, sous réserve des conditions ci-après.

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

1. Les équipements, installations, constructions et aménagements à usage sportif, socioculturel, socio-éducatif, récréatif, de détente, de loisirs, et d'accueil du public, sans hébergement.
2. Les constructions et installations artisanales destinées à la restauration légère.
3. Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux ou à un aménagement paysager, dans le respect de la réglementation en vigueur.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone.
5. Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol autorisées.
6. Les clôtures.

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

ACCES

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

VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Dans tous les cas, la largeur de la plateforme de la voirie ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics tels que par exemple la lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères). Une voie en impasse est une voie qui n'a qu'une seule issue.

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la 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.

ARTICLE 1AUs 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction qui requiert une alimentation en eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES

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

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

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire vers un réseau collecteur, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

A défaut de ce réseau, les constructions ne sont admises qu'à condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect de la réglementation en vigueur.

EAUX USEES DOMESTIQUES

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

ARTICLE 1AUs 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CON STRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

La façade sur rue des constructions et installations nouvelles doit être édifiée avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de voie publique ou privée, existante ou à créer.

Les autres constructions et installations ne pourront pas avoir une implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, inférieure à celle de la construction principale.

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

Les constructions et installations pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

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

ARTICLE 1AUs 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.

ARTICLE 1AUs 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 1AUs 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations artisanales (notamment la restauration légère) seront construites sur un seul niveau au-dessus du sol naturel avant aménagement.

La hauteur des autres constructions mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15 mètres au faîtage.

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

PRINCIPE GENERAL

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

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

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses posées à champ, carreaux de plâtre, parpaings, bétons cellulaires).
- Les teintes vives.

Les locaux techniques en sur élévation seront masqués ou habillés.

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

ARTICLE 1AUS 12 – OBLIGATION 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.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

ARTICLE 1AUS 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, circulation, aire de service, stationnement et installations doivent être aménagés en espaces verts doivent être traités en espaces verts et plantés suivant les normes ci-après.

Les résineux sont interdits dans les haies. Les végétaux à planter devront être composés de préférence d'essences locales dont la liste est annexée dans le Cahier d'Appui réglementaire du PLU.

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 à feuillage persistant.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement de plus de 100 m².

ARTICLE 1AUS 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sous réserve du respect des autres règles de construction et de servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résultent de l'application des règles définies aux articles 3 à 13. Il n'est donc pas fixé de règle.

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À
LA ZONE AGRICOLE**

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone protégée à vocation exclusivement agricole prenant en compte la protection des paysages.

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

La zone comprend deux secteurs :

7. Le secteur Aa : Secteur composé de délaissés économiques à protéger en attendant un projet d'aménagement futur à long terme
8. le secteur Ad : Secteur destiné à permettre la pérennité des activités économiques existantes à la date d'approbation du PLU.

La zone comprend trois périmètres indicés :

- A(e) correspondant au périmètre du projet de création d'une Zone de Développement Eolien (ZDE)
- A(h) correspondant au périmètre de l'aléa inondation.
- A(peb) correspondant à la zone B du Périmètre d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Cambrai-Epinoy.

II- RAPPELS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

Zonage archéologique

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

Patrimoine à protéger

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

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

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire des haies préservées en vertu de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des installations et travaux divers (article L 442-2)

III- NUISANCES

Protection contre les nuisances sonores

Dans une bande de 300m de part et d'autre de l'A26 et dans une bande de 100m de part et d'autre de la D939, les constructions exposées au bruit des voies de 1ère et de 3ème catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux Articles L571-9 et L571-10 du Code de l'environnement relatifs à la lutte contre le bruit, complétés par les arrêtés préfectoraux du 15 octobre 2001 et du 23 Août 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres.

IV- PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Risque de dessiccation des argiles

L'ensemble du territoire communal peut être affecté par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à la sécheresse. Il est conseillé, avant tout engagement de travaux, de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Risques inondations

Cette zone comprend des terrains susceptibles d'être concernées par des problèmes d'humidité repérés par le périmètre indicé (h). Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Par ailleurs l'ensemble du territoire communal peut être affecté par des phénomènes d'inondation liés à la présence de nappes phréatiques perchées ou de sources. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

Prise en compte des risques technologiques

La zone est affectée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Cambrai-Epinoy. Elle est faiblement touchée par les zones B et C du PEB. D'après l'article L147-5 du code de l'Urbanisme, seuls les équipements publics ou collectifs peuvent être admis à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes. Par ailleurs, toutes les constructions autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L147-5 feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

Risques de cavités souterraines et de sapes de guerre

Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de tranchées et sapes de guerre, de cavités souterraines localisées et non-localisées, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

V- APPLICATION DE L'ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

La zone est concernée par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui interdit, en dehors des zones urbanisées, toute construction et toute installation dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'A26 et dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la Route Départementale RD939.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE A 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 A2.

SONT INTERDITS au sein du secteur A(peb)

Sont interdits toute construction y compris les équipements publics ou collectifs s'ils ne sont pas nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensable aux populations existantes.

En sus sont interdits dans le périmètre indicé (h):

Toutes constructions, exhaussement et affouillement des sols, sous-sols, caves, travaux et installations de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A2.

Dispositions particulières relatives « aux éléments de patrimoine à protéger » en vertu de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

Patrimoine végétal à protéger :

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

9. les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un «élément de patrimoine végétal à protéger »
10. l'abattage et l'élagage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »
11. L'arrachage des haies préservées en vertu de l'article L123-1-5-7. Leur arrachage ou destruction ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans toute la zone

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues ou liés à la réalisation de bassins destinés à défendre les biens contre les incendies.
- Les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif. Plus spécifiquement, sont admis les voies navigables ainsi que les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public fluvial.
- Les clôtures.

Sont admis dans toute la zone à l'exception des périmètres indicé (h) et (peb) et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone et à l'intérêt du site :

- La création, l'extension ou la transformation de bâtiments et installations liées aux activités agricoles et forestières ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation indispensables au fonctionnement de l'activité agricole ou forestière à condition d'être implantées à moins de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).
- L'extension de bâtiments et installations existants quand il s'agit d'activités complémentaires à l'activité agricole (tel que camping à la ferme, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole, salle de découpe) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux.

- Le changement de destination de bâtiments agricoles et installations existants de qualité architecturale ou patrimoniale traditionnelles représentés au plan de zonage conformément à l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination soit :
 - à usage principal d'habitation, avec un maximum de 2 logements, y compris celui déjà existant.
 - à usage d'activités artisanales ou de services.
 - à usage de loisirs (tel que par exemple centre équestre), d'hébergement, d'accueil touristique ou de restauration (tels que, par exemple, chambre d'hôte, gîte rural, estaminet, salle de réception).
- Les aires de stationnement ouvertes au public qui devront être réalisées dans un enrobé drainant et devront être strictement liées à une activité autorisée.

Ne sont admis, dans le périmètre indicé (h), sous réserve du respect de prescriptions spéciales, que dans la mesure où ils n'entraînent aucune aggravation du risque par ailleurs, ni augmentation de ses effets (rehausse des lignes d'eau), ni entrave supplémentaire à l'écoulement des crues, ni modification des périmètres exposés :

- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs, et sous réserve d'une étude justificative.
- Les ouvrages et aménagements hydrauliques, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation, ni les risques pour les biens et les personnes. Par exception à l'article A1, les exhaussements liés aux travaux de curage sont autorisés, au titre de l'amélioration de l'écoulement hydraulique du cours d'eau qu'ils permettent.
- Les changements de destination des constructions autorisés, n'ayant pas pour conséquence une présence humaine accrue en zone inondable, et à condition de ne pas augmenter ni la vulnérabilité, ni les nuisances.
- La construction de bâtiments agricoles, sous réserve qu'ils soient directement liés et indispensables au fonctionnement des exploitations existantes, qu'ils n'entraînent aucun remblaiement et qu'ils respectent les prescriptions édictées aux articles A9 et A10.
- L'extension des bâtiments et installations agricoles, à l'exception de ceux à vocation d'élevage relevant du régime des installations classées, sous réserve qu'ils soient directement liés et indispensables au fonctionnement des exploitations agricoles existantes, qu'ils n'entraînent aucun remblaiement et qu'ils respectent les prescriptions édictées aux articles A9 et A10.
- Les installations imposées pour la mise aux normes de bâtiments d'élevage dans le cadre du programme de maîtrise des pollutions d'origine agricole (PMPOA).
- La reconstruction sur place après sinistre, à l'identique et de même destination, sauf si la destruction est due à l'aléa inondation.

Dans le secteur Ad, sont spécifiquement admis :

La création et l'extension de constructions et installations à usage d'activités économiques sous réserves qu'elles soient liées à des activités déjà présentes dans la zone à la date d'approbation du PLU.

La création, l'extension et la transformation de constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est liée au fonctionnement des équipements nécessaires pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.

Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle affectation soit en lien avec l'activité principale.

Les aménagements nécessaires aux activités existantes (parkings par exemple).

Les équipements publics ou de services nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

EN SUS SONT SPECIFIQUEMENT AUTORISES dans le périmètre indicé A(e) SOUS RÉSERVE DU RESPECT de CONDITIONS SPÉCIALES

- Les éoliennes et l'ensemble des équipements nécessaires à leur fonctionnement

-

SONT SPECIFIQUEMENT AUTORISES dans le périmètre indicé A(PEB) :

Les équipements publics ou collectifs à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes.

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

Patrimoine végétal à protéger :

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

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

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

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

Accès

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

Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Dans tous les cas, la largeur de la plateforme de la voirie ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics tels que par exemple la lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères).

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

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la 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.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction qui requiert une alimentation en eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur

A défaut de raccordement public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

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

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

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire vers un réseau collecteur, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

A défaut de ce réseau, les constructions ne sont admises qu'à condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Effluents agricoles

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

Eaux usées domestiques

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

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

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

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

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

1) Par rapport aux axes classés à grande circulation :

Les constructions et installations devront s'implanter à 100 mètres de l'axe de l'A26 et à 75 mètres de l'axe de la RD939.

Ne sont pas concernées les constructions et installations citées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme suivantes :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- bâtiments d'exploitation agricole
- réseaux d'intérêt public

Ce recul ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2) Par rapport à la limite des autres voies

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 5 m de la limite d'emprise des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les autres constructions et installations ne pourront pas avoir une implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, inférieure à celle de la construction principale.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liées à la desserte par les réseaux, ainsi que les constructions nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêt public pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul libre si leur surface au sol est inférieure à 15m², soit avec un recul de 20 mètres maximum en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

3) Par rapport à la limite du futur canal.

Les constructions doivent être édifées à 10m de la crête de la berge ou à 4m en arrière de la limite du Domaine Public Foncier si cette dernière se trouve à plus de 6m de la berge.

Les installations dont l'accès à la voie d'eau sont indispensables à l'entretien et au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés au réseau fluvial, pourront s'implanter soit en limite d'emprise des cours d'eau, soit avec un recul qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité fluviale.

4) Adaptation

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

Les installations dont l'accès à la voie d'eau est indispensable ainsi que les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liées à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² ainsi que les constructions nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêt public pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul de 20 mètres maximum en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine à protéger »

Patrimoine végétal à protéger :

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

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

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Ce recul est porté à 15 mètres lorsque la limite séparative fait également limite entre la zone agricole (A) et les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU)

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

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

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

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine à protéger »

Patrimoine végétal à protéger :

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

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » situé en limite séparative : tout point du bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte de «l'élément de patrimoine végétal à protéger ».

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.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone à l'exception du périmètre indicé (h) et des secteurs Aa et Ad :

Il n'est pas fixé de règles

Dans le périmètre indicé (h) :

Pour les constructions à usage d'habitations existantes, seules les extensions de moins de 20m² sont autorisées sous condition des mesures édictées à l'article A10.

Des dérogations peuvent être accordées pour les bâtiments agricoles dans le cadre d'une création, extension ou d'une mise aux normes qui ne pourrait se faire ailleurs et sous réserve que le risque soit pris en compte.

Dans le secteur Aa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5% de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur Ad, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

Dans toute la zone:

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

Dans la zone A, à l'exception du périmètre indicé (h) et des secteurs Aa et Ad :

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

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel ne peut dépasser 12 m au faîtage, sauf contraintes techniques.

En sus, dans le périmètre indicé (h) :

Le seuil du rez-de-chaussée des nouvelles constructions, extensions et installations autorisées doit se situer au moins à 0,7 m au-dessus du sol naturel.

Dans les secteurs Ad:

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

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel ne peut dépasser 12 m au faîtage, sauf contraintes techniques.

Dans le secteur Aa

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel ne peut dépasser 5 m au faîtage, sauf contraintes techniques.

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

PRINCIPE GENERAL

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

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

Sont interdits :

1. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses posées à champ, carreaux de plâtre, parpaings, bétons cellulaires).
2. toute inscription sur les toitures

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

a) Aspect des constructions à usage d'habitation

1. Toitures

A l'exception des toitures destinés à recevoir des dispositifs permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, les toitures doivent comporter au moins deux versants et être recouvertes de tuiles dans la gamme des rouges ou vernissées noires ou tout matériaux de teinte, de mise en oeuvre et d'aspect similaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

2. Baies et ouvertures

Les fenêtres de toits sont autorisées ; elles ne seront pas posées en saillie par rapport à la toiture.

Dans les opérations de reconstruction, de rénovation ou de transformation, la verticalité des percements doit être conservée.

3. Façades

A l'exception des façades destinées à recevoir des dispositifs permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, les façades des constructions à usage d'habitation devront être réalisés en briques ou tout matériau d'aspect, de teinte et d'appareillage identique.

L'emploi de teintes vives doit être limité à de petites surfaces telles que les huisseries, boiseries ou portes.

b) Aspect des constructions à usage d'activité agricole

1. Toitures

A l'exception des toitures destinés à recevoir des dispositifs permettant l'utilisation d'énergies renouvelables ou en tuiles dans la gamme des rouges ou vernissées noires, les toitures des bâtiments devront être réalisées avec des matériaux de teinte proche de la couleur de la terre à nu (brun, gris foncé, marron-gris).

2. Façades

Pour les bardages, sont interdites les teintes blanc et blanc cassé. Sont également interdits les bardages en ciment ou tout matériau d'aspect, de teinte et d'appareillage identique.

c) Aspect des autres constructions

1. Toitures

A l'exception des toitures destinés à recevoir des dispositifs permettant l'utilisation d'énergies renouvelables ou en tuiles dans la gamme des rouges ou vernissées noires, les toitures des bâtiments devront être réalisées avec des matériaux de teinte proche de la couleur de la terre à nu (brun, gris foncé, marron-gris).

2. Façades

Les murs extérieurs doivent être réalisés avec au moins 50% de matériaux ayant l'aspect et l'appareillage du bois de teinte naturelle, et le reste en matériaux de teinte grise.

Pour les bardages, sont interdites les teintes blanc et blanc cassé. Sont également interdits les bardages en ciment ou tout matériau d'aspect, de teinte et d'appareillage identique.

L'emploi de teintes vives doit être limité à de petites surfaces telles que les huisseries, boiseries ou portes.

d) Les clôtures

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

Dans toute la zone à l'exception du périmètre indicé (h) :

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

En sus, dans le périmètre indicé (h):

Les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% (la perméabilité étant définie comme étant le rapport de la surface non opacifiée à la surface de la clôture) : clôtures à fils ou à grillage.

En sus dans le secteur Ad :

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de murets d'une hauteur de 1,20m maximum surmontés ou non d'un grillage et doublés d'une haie vive.
- de grillage ou dispositif à claire-voie réalisées en bois, doublés d'une haie vive.

e) Autres dispositions

Les réservoirs à combustibles liquides ou gazeux, ainsi que les installations similaires, doivent être obligatoirement placés en des lieux où ils seront peu visibles des voies publiques, ces installations devront être dissimulées par des plantations d'arbres à feuillage persistant.

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

f) Télécommunications / électricité / Télévision/ Radiodiffusion

Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support et seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRE DE STATIONNEMENT

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

Dans le secteur Ad

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur de l'unité foncière.

Des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les résineux sont déconseillés dans les haies. Les végétaux à planter devront être composés de préférence d'essences locales dont la liste est annexée dans le Cahier d'Appui réglementaire du PLU.

Les surfaces plantées existantes doivent être maintenues ou remplacées sur des surfaces équivalentes.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer tels qu'ils figurent au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE A PRESERVER EN VERTU DE L'ARTICLE L123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME ET REPERES AU PLAN DE ZONAGE :

« Pour les linéaires de haies à préserver »

Les haies à préserver en vertu de l'article L123-1-5-7° ne pourront être arrachés ou détruits que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'une construction d'habitation nécessitant l'arrachage d'une haie sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences similaires;
- Création d'un bâtiment agricole ou d'une construction ou installation autorisée, sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences similaires
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences similaires.

« Pour les « prairies complantées »

Tout individu abattu au sein d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un élément dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATIONS DES SOLS

Sous réserve du respect des autres règles de construction et de servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résultent de l'application des règles définies aux articles 3 à 13. Il n'est donc pas fixé de règle.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIÈRES

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Les zones naturelles sont destinées à protéger les espaces naturels ainsi que les paysages et à prendre en compte les constructions non agricoles présentes dans les espaces ruraux.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend deux secteurs :

3. le secteur Np : Secteur de protection des espaces sensibles et de mise en valeur du bois de Bourlon
4. le secteur Nr : Secteur reprenant les constructions existantes dans le bois de Bourlon

La zone comprend deux périmètres indicés

- (h) correspondant au périmètre de l'aléa inondation.
- (c) correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage communal.

III- RAPPELS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

Zonage archéologique

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

IV NUISANCES

Protection contre les nuisances sonores

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD939, les constructions exposées au bruit des voies de 3ème catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux Articles L571-9 et L571-10 du Code de l'environnement relatifs à la lutte contre le bruit, complétés par les arrêtés préfectoraux du 15 octobre 2001 et du 23 Août 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres.

V- PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Risque de dessiccation des argiles

L'ensemble du territoire communal peut être affecté par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à la sécheresse. Il est conseillé, avant tout engagement de travaux, de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Risques inondation

Cette zone comprend des terrains susceptibles d'être concernées par des problèmes d'humidité repérés par le périmètre indiqué (h). Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Par ailleurs l'ensemble du territoire communal peut être affecté par des phénomènes d'inondation liés à la présence de nappes phréatiques perchées ou de sources. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

Risques de cavités souterraines et de sapes de guerre

Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de tranchées et sapes de guerre, de cavités souterraines localisées et non-localisées, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, y compris la création de sièges d'exploitation agricole, à l'exception de ceux prévus à l'article N 2

En sus sont interdits dans le périmètre indicé (h) :

Toutes constructions, exhaussement et affouillement des sols, sous-sols, caves, travaux et installations de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N2.

En sus sont interdits dans le périmètre indicé (c):

5. Les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension du champ captant et à la surveillance de sa qualité ;
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ou d'excavations autres que carrières (profondeur de plus de 2m);
7. L'installation de dépôts, d'ouvrages de transport, tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux, notamment les hydrocarbures;
8. L'implantation de nouvelles installations classées, agricoles ou industrielles ;
9. La création de nouvelles voies de communication à grande circulation, l'implantation de bassin d'infiltration d'eaux routières ;
10. Le défrichement de parcelles boisées, le retournement des prairies permanentes sauf utilisation de CIPAN – Cultures Intermédiaires Piège à Nitrates.

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

Sont admis dans toute la zone à l'exception du périmètre indicé (h) et sous réserve du respect de conditions spéciales

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public et des services d'intérêts collectifs.

Les clôtures sous conditions fixées à l'article 11.

La reconstruction, après sinistre, à l'identique, de même destination sur une même unité foncière.

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

En sus, dans le secteur Np, sont spécifiquement admis :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

Les aires de stationnement ouvertes au public qui devront être réalisées dans un enrobé drainant et devront être strictement liées à l'activité forestière.

En sus, dans le secteur Nr, sont spécifiquement admis :

Sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires, l'extension, l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 20% de la superficie existante sans pouvoir excéder 100 m² de surface de plancher totale après travaux (construction existante + extension ou aménagement).

Les bâtiments annexes (abris de jardin, remises,...) liés aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 30 m² de surface hors œuvre nette et à condition qu'elles se situent à moins de 30 mètres de l'habitation.

Ne sont admis, dans le périmètre indicé (h), sous réserve du respect de prescriptions spéciales, que dans la mesure où ils n'entraînent aucune aggravation du risque par ailleurs, ni augmentation de ses effets (rehausse des lignes d'eau), ni entrave supplémentaire à l'écoulement des crues, ni modification des périmètres exposés :

- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs, et sous réserve d'une étude justificative.
- Les ouvrages et aménagements hydrauliques, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation, ni les risques pour les biens et les personnes. Par exception à l'article N1, les exhaussements liés aux travaux de curage sont autorisés, au titre de l'amélioration de l'écoulement hydraulique du cours d'eau qu'ils permettent.

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

Accès

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

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics).

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction qui requiert une alimentation en eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

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

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

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire vers un réseau collecteur, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

A défaut de ce réseau, les constructions ne sont admises qu'à condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques

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

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

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

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Aucune construction ou installation ne peut être édifée à moins de 5 mètres de la limite d'emprise des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions annexes ne pourront pas avoir une implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, inférieure à celle de la construction principale.

Adaptations :

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

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liées à la desserte par les réseaux, ainsi que les constructions nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services d'intérêt public pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul libre si leur surface au sol est inférieure à 15m², soit avec un recul de 20 mètres maximum en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

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

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.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Np, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5% de la surface totale de l'unité foncière.

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

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

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

Dans le secteur Nr :

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

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel ne peut dépasser 7m au faîtage, sauf contraintes techniques.

Dans le secteur Np

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel ne peut dépasser 5m au faîtage, sauf contraintes techniques.

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

PRINCIPE GENERAL

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

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

Sont interdits :

3. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses posées à champ, carreaux de plâtre, parpaings, bétons cellulaires).

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

a) Aspect des constructions à usage d'habitation dans le secteurs Nr

1. Toitures

A l'exception des toitures destinées à recevoir des dispositifs permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, les toitures doivent comporter au moins deux versants et être recouvertes de tuiles dans la gamme des rouges ou vernissées noires ou tout matériaux de teinte, de mise en oeuvre et d'aspect similaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

2. Baies et ouvertures

Les fenêtres de toits sont autorisées ; elles ne seront pas posées en saillie par rapport à la toiture.

Dans les opérations de reconstruction, de rénovation ou de transformation, la verticalité des percements doit être conservée.

b) Aspect des autres constructions

1. Toitures

A l'exception des toitures destinés à recevoir des dispositifs permettant l'utilisation d'énergies renouvelables ou en tuiles dans la gamme des rouges ou vernissées noires, les toitures des bâtiments devront être réalisées avec des matériaux de teinte proche de la couleur de la terre à nu (brun, gris foncé, marron-gris).

2. Façades

Les murs extérieurs doivent être réalisés avec au moins 50% de matériaux ayant l'aspect et l'appareillage du bois de teinte naturelle, et le reste en matériaux de teinte grise.

Pour les bardages, sont interdites les teintes blanc et blanc cassé. Sont également interdits les bardages en ciment ou tout matériau d'aspect, de teinte et d'appareillage identique.

L'emploi de teintes vives doit être limité à de petites surfaces telles que les huisseries, boiseries ou portes.

c) Les clôtures

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

Dans toute la zone à l'exception du périmètre indicé (h) :

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

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de murets d'une hauteur de 1,20m maximum surmontés ou non d'un grillage et doublés d'une haie vive.
- de grillage ou dispositif à claire-voie réalisées en bois, doublés d'une haie vive.

Dans le périmètre indicé (h):

Les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% (la perméabilité étant définie comme étant le rapport de la surface non opacifiée à la surface de la clôture) : clôtures à fils ou à grillage.

d) Autres dispositions

Les réservoirs à combustibles liquides ou gazeux, ainsi que les installations similaires, doivent être obligatoirement placés en des lieux où ils seront peu visibles des voies publiques.

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

e) Télécommunications / électricité / Télévision/ Radiodiffusion

Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support et seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

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

- Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE N 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les résineux sont déconseillés dans les haies. Les végétaux à planter devront être composés de préférence d'essences locales dont la liste est annexée dans le Cahier d'Appui réglementaire du PLU.

Les surfaces plantées existantes doivent être maintenues ou remplacées sur des surfaces équivalentes.

Les plantations de haute tige seront si possible maintenues ou à défaut remplacées en proportion équivalente.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer tels qu'ils figurent au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sous réserve du respect des autres règles de construction et de servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résultent de l'application des règles définies aux articles 3 à 13. Il n'est donc pas fixé de règle.

GLOSSAIRE

Accès

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

Clôtures

« La clôture est ce qui sert à enclore un espace, à clore un passage ou le plus souvent à clore une propriété. Elle recouvre les murs, les portes de clôtures, les clôtures à claire-voie, en treillis, les clôtures de pieux, les palissades, les clôtures métalliques, les grilles, les herses, les barbelés, les lices (clôtures d'équipements sportifs), les échaliers (clôtures mobiles). La clôture nécessite ainsi l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut de cette notion celles constituées de haies vives et les fossés»

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

« Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

1. les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
2. les crèches et haltes garderies ;
3. les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
4. les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
5. les établissements pénitentiaires ;
6. les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de rééducation, résidences médicalisées... ;
7. les établissements d'action sociale ;
8. les résidences sociales ;
9. les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
10. les équipements socioculturels,
11. les établissements sportifs à caractère non commercial ;
12. les lieux de culte ;
13. les parcs d'exposition ;
14. les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);
15. les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
16. les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

Emplacements réservés

« Procédé de réservation qui consiste à délimiter sur les documents graphiques des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et d'espaces verts. Les bénéficiaires et les destinations sont précisés sur les documents graphiques. »

Espace boisé classé (EBC)

En application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, réseaux de haies, des plantations d'alignement Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Houppier

« Désigne l'ensemble des parties aériennes d'un arbre, à l'exception de la base du tronc (le fût). Le houppier désigne donc les branches, les rameaux et le feuillage d'un arbre. »

Marge de recul

« Dès lors qu'une marge de recul est portée aux documents graphiques, aucune construction ou parties de construction, y compris souterraines, ne doit être implantée en deçà de cette limite. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les éléments architecturaux... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul. »

Niveau

« Un immeuble de 2 étages (R+2) a trois niveaux, le rez-de-chaussée est le niveau 0. Un comble aménageable compte dans le nombre de niveaux autorisés, un Duplex compte pour 2 niveaux. »

Sous-sol

« Étage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée, qui est le niveau 0, niveau R-1 (premier sous-sol). »

Terrain

« Est considéré comme terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain. »

Voie ouverte à la circulation

« Est considérée comme voie, toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quelque soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation publique, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre des articles L.123.2.c ou L.123.3, conçues ou ouvertes à la circulation publique, y compris celles réservées spécifiquement aux piétons et cycles. »

Voie nouvelle en impasse

« « Voie qui n'a pas d'issue à l'une de ses extrémités. Il y a lieu de prévoir une aire de retournement pour la manœuvre des véhicules de collecte d'ordures ménagères et les véhicules de secours. »

Voirie

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

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

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

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