

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123-1, R 123-4 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 Le Maisnil.

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 111-3-1, R 111-3-2, R 111-4 et R. 111-14-2 relatifs à la localisation et la desserte des constructions et l'article R 111-21 relatif à leur aspect
- 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 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique
- 5°) L'article L 421-5 relatif à la desserte par les réseaux
- 6°) L'article L. 111-1-4 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies express, déviations et routes à grande circulation
- 7°) Les articles R. 443-1 à R. 444-4 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs
- 8°) L'article L. 421- 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 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, ...) 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 le plan Local d'Urbanisme est divisé en zone urbaine, en zone à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle et forestière

- Les zones urbaines : U

Les zones mixtes à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces

ZONE UA, zone urbaine mixte de centre-bourg de moyenne densité

ZONE UB, zone urbaine mixte de moyenne densité

- Les zones à urbaniser : AU

Les zones mixtes à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces

ZONE 1AUa, une zone à vocation mixte, réservée à une urbanisation à court terme.

ZONE 2AUa, une zone à vocation mixte, réservée à une urbanisation à moyen ou long terme (après modification du PLU).

- La zone agricole : A

ZONE A, zone naturelle protégée à vocation agricole.

- Les zones naturelles et forestières : N

ZONE N, zone naturelle de protection des espaces et paysages naturels et de l'espace rural.

La zone comprend :

- un secteur Nr correspondant à une zone de protection des espaces naturels ruraux.
- un secteur Np correspondant à une zone de protection stricte.
- un secteur Ne correspondant à un secteur sensible de parc au centre bourg regroupant les équipements communaux.

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 emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le plan par une trame quadrillée
- 3) Les emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logement visant à promouvoir la mixité sociale.
- 4) Les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme.
- 5) Les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial.

III- LES DOCUMENTS ANNEXES FONT APPARAÎTRE

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.

ARTICLE IV : ADAPTATIONS MINEURES

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.

ARTICLE V : MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et d'un PLU qui intervient postérieurement, il est fait application de l'article L. 315-4 du code de l'Urbanisme

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

PRÉAMBULE

I VOCATION PRINCIPALE

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

II RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Risque d'inondation :

La zone comprend des terrains affectés par un risque d'inondation. La commune a fait l'objet le 13 février 2001 d'arrêté de prescription d'un plan de prévention du risque correspondant.

Mouvement de terrains :

La zone est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait – gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'y adapter les techniques de construction. La commune a fait l'objet, le 13 février 2001, d'un arrêté préfectoral prescrivant un plan de prévention du risque retrait-gonflement des sols argileux.

Zonage archéologique

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

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

L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

Patrimoine végétal à protéger

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

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

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

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdits :

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

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

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

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

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

Les aires d'accueil des gens du voyage.

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

L'ouverture et l'exploitation de carrière,

Les éoliennes.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine végétal à protéger

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

- tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine végétal à protéger.
- les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »
- l'abattage et l'élagage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »

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

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

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

La création et l'extension de bâtiments liées à des établissements à usage d'activités artisanale, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ; conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

La transformation et l'extension des bâtiments agricoles sous réserve :

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

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

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

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

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

Alignements d'arbres :

Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, sont autorisés :

- l'abattage définitif d'un individu d'un « alignement d'arbres à protéger » dans la mesure où il ne porte pas atteinte à la qualité générale, l'aspect et la cohérence dudit alignement.
- l'abattage d'un « alignement d'arbres à protéger ».

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

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.

II - VOIRIE

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

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

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 6 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 UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) EAUX INDUSTRIELLES

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

3) ASSAINISSEMENT

a- eaux usées

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

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

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

b- eaux résiduaires industrielles

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est pas obligatoire.

Toutefois, si le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

Les eaux résiduaires industrielles devront être traitées, évacuées et/ou éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

c- eaux résiduaires agricoles :

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

d- eaux pluviales

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

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

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

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

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

4) ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉCOMMUNICATIONS

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

Dans les opérations d'ensemble, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain. Ils devront, en outre, être équipés en conséquence.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

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

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

La façade à rue des constructions principales devra soit

- s'implanter à l'alignement de la voie ou observer un recul identique à la construction voisine la plus proche de l'alignement.
- s'implanter avec un recul par rapport à la voie de 5 mètres minimum et de 20 mètres maximum.

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

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

Alignements d'arbres à protéger :

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « alignement d'arbres 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 l'« alignement d'arbres à protéger ».

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

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus

proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement de la voie.

Les abris de jardin et annexes, d'une superficie maximale de 18 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

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

Alignements d'arbres à protéger :

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « alignement d'arbres 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'« alignement d'arbres à protéger ».

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 3 m.

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points (L=H), sans que cette distance puisse être inférieure à 3 m.

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la surface totale de l'unité foncière, pour les bâtiments à usage principal d'habitation et à 100% pour les rez-de-chaussée à usage d'activités commerciales, artisanales, de service ou de bureaux.

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

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

Dispositions Générales :

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

Sont interdits :

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

Dispositions particulières :

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

a) Murs extérieurs :

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

L'utilisation d'autres matériaux –tels que bardage bois, la pierre blanche, le béton, etc....- est autorisée dans la limite de 30% du total des surfaces verticales.

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

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

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

b) Toitures

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

Les toitures des constructions principales auront soit une pente au moins égale à 35 degrés soit comporteront un brisis. Toutefois, les toitures terrasses ou monopentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 30% de la surface couverte.

Pour les annexes accolées ou non à l'habitation, à l'exception des vérandas (dont la pente n'est pas réglementée) une pente de toiture plus faible pourra être tolérée sans jamais être inférieure à 15 degrés.

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

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

Toute inscription sur les toitures est interdite.

c) Ouvertures

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

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

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

2- Constructions à usage d'activité

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

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

Les matériaux de toiture devront être de couleur sombre.

3- Clôtures

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

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

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

4- autres dispositions :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics.

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

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

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

GÉNÉRALITÉS

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

CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions, individuelles ou collectives, à usage d'habitation, il sera exigé, dans le respect de l'article R 111-4 de code de l'urbanisme, au minimum 2 places de stationnement automobile par logement.

Dans le cas de logements locatifs aidés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

En sus, dans le cas d'opération d'ensemble, il sera exigé une place de stationnement à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, par tranche de 2 logements.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées

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

IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

- soit en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 m. de rayon dont il justifie la pleine propriété.
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit en versant une participation financière fixée par délibération de la collectivité compétente dans les conditions prévues aux articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-24 du code de l'urbanisme.

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

Pour toute opération de restructuration d'îlots, partielle ou totale, ou pour toute opération nouvelle (opération d'ensemble de plus de 10 lots), outre les espaces concernés par la circulation et le stationnement des véhicules, des espaces communs de détente, réellement aménagés, doivent être réalisés. Ces derniers doivent :

- couvrir 10% de la superficie de l'opération,
- être regroupés en forme compacte pour la moitié de leur surface au moins,
- être aménagés qualitativement avec des plantations d'arbres et d'arbustes, des traitements de sols diversifiés (aires stabilisées, chemins, pelouses...) et des éléments de mobiliers (bancs, jeux, etc.).

Aires de stationnement

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

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

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

Arbres isolés ou en bouquet et Alignement d'arbres :

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 d'une circonférence au moins égale à 18-20 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

De plus, dans les cœurs d'îlots visibles depuis l'espace public :

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise, la replantation est effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

Alignements d'arbres :

Sauf exception d'abattage définitif tel qu'autorisé à l'article 2 et sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant, tout élément, abattu ou tombé, d'un « alignement d'arbres à protéger » doit être remplacé par un nouvel individu de même essence ou de l'essence dominant l'« alignement d'arbres à protéger ».

Tout « alignement d'arbres à protéger » abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacé ou être compensé par un alignement d'arbres. Sauf cas particuliers liés à la topographie ou à des impératifs de desserte d'accès routiers du terrain adjacent, la distance entre deux individus composant l'alignement doit être identique et comprise entre 5 et 10 m.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UB

PRÉAMBULE

I VOCATION PRINCIPALE

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

II RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Risque d'inondation :

La zone comprend des terrains affectés par un risque d'inondation. La commune a fait l'objet le 13 février 2001 d'arrêté de prescription d'un plan de prévention du risque correspondant.

Mouvement de terrains :

La zone est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait – gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'y adapter les techniques de construction. La commune a fait l'objet, le 13 février 2001, d'un arrêté préfectoral prescrivant un plan de prévention du risque retrait-gonflement des sols argileux.

Zonage archéologique

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

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

L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdits :

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

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

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

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

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

Les aires d'accueil des gens du voyage.

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

L'ouverture et l'exploitation de carrière,

Les éoliennes.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine végétal à protéger

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

- tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine végétal à protéger.
- les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »
- l'abattage et l'élagage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »

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

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

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

La création et l'extension de bâtiments liées à des établissements à usage d'activités artisanale, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ; conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

La transformation et l'extension des bâtiments agricoles sous réserve :

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

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

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.

II - VOIRIE

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

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

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 6 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 UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3) ASSAINISSEMENT

a- eaux usées

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

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

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

b- eaux résiduaires industrielles

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est pas obligatoire.

Toutefois, si le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

Les eaux résiduaires industrielles devront être traitées, évacuées et/ou éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

c- eaux résiduaires agricoles :

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

d- eaux pluviales

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

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

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

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

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

4) ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉCOMMUNICATIONS

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

Dans les opérations d'ensemble, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain. Ils devront, en outre, être équipés en conséquence.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

La façade à rue des constructions principales devra s'implanter avec un recul par rapport à l'alignement de la voie de 5 mètres minimum et de 20 mètres maximum.

Aucune construction ne pourra présenter un recul inférieur à celui de la première construction principale implantée sur une unité foncière.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à l'alignement.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

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

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement de la voie ou du recul obligatoire prescrit à l'article 6.

Les abris de jardin et annexes, d'une superficie maximale de 18 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 3 m.

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($L=H$), sans que cette distance puisse être inférieure à 3 m.

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

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la surface totale de l'unité foncière.

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

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions à usage d'activité, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 6 mètres au point le plus haut.

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

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

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

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

Dispositions Générales :

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

Sont interdits :

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

Dispositions particulières :

1- Pour les constructions à usage d'habitation :

a) Murs extérieurs :

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

L'utilisation d'autres matériaux –tels que bardage bois, la pierre blanche, le béton, etc... - est autorisée dans la limite de 30% du total des surfaces verticales.

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

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

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

b) Toitures

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux versants, avec ou sans brisis, d'une pente supérieure à 15 degrés. Toutefois, les toitures terrasses ou monopentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 30% de la surface couverte.

Pour les annexes accolées ou non à l'habitation, à l'exception des vérandas (dont la pente n'est pas réglementée) une pente de toiture plus faible pourra être tolérée sans jamais être inférieure à 15 degrés.

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

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

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

Toute inscription sur les toitures est interdite.

c) Ouvertures

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

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

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

2- Constructions à usage d'activité

Les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux ou similaires d'aspect, de teinte ou d'appareillage identique à des matériaux finis tels que maçonnerie de brique, bardage bois, bardages métalliques, acier laqué, aluminium...

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

Les matériaux de toiture devront être de couleur sombre.

3- Clôtures

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

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

- de dispositifs à claire voie ;
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non de grilles ;
- de grillages confortés de haies vives.

4- autres dispositions :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics.

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

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

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

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

CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions, individuelles ou collectives, à usage d'habitation, il sera exigé, dans le respect de l'article R 111-4 de code de l'urbanisme, au minimum 2 places de stationnement automobile par logement.

Dans le cas de logements locatifs aidés par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement.

En sus, dans le cas d'opération d'ensemble, il sera exigé une place de stationnement à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, par tranche de 2 logements.

AUTRES CONSTRUCTIONS

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

IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

- soit en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 m. de rayon dont il justifie la pleine propriété.
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit en versant une participation financière fixée par délibération de la collectivité compétente dans les conditions prévues aux articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-24 du code de l'urbanisme.

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

Pour toute opération de restructuration d'îlots, partielle ou totale, ou pour toute opération nouvelle (opération d'ensemble de plus de 10 lots), outre les espaces concernés par la circulation et le stationnement des véhicules, des espaces communs de détente, réellement aménagés, doivent être réalisés. Ces derniers doivent :

- couvrir 10% de la superficie de l'opération,
- être regroupés en forme compacte pour la moitié de leur surface au moins,
- être aménagés qualitativement avec des plantations d'arbres et d'arbustes, des traitements de sols diversifiés (aires stabilisées, chemins, pelouses...) et des éléments de mobiliers (bancs, jeux, etc.).

Aires de stationnement

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

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUa

PRÉAMBULE

I VOCATION PRINCIPALE

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

II RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Risque d'inondation :

La zone comprend des terrains affectés par un risque d'inondation. La commune a fait l'objet le 13 février 2001 d'arrêté de prescription d'un plan de prévention du risque correspondant.

Mouvement de terrains :

La zone est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait – gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'y adapter les techniques de construction. La commune a fait l'objet, le 13 février 2001, d'un arrêté préfectoral prescrivant un plan de prévention du risque retrait-gonflement des sols argileux.

Zonage archéologique

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

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

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 1AUa 2.

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

Sont admis dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération, est assuré compte tenu des taxes, contributions et participations exigibles et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble à condition que toute opération concerne un terrain d'une superficie d'au moins 1 ha ou la totalité de la zone, ou la superficie résiduelle libre de la zone.

- les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services, d'activités artisanales et d'équipements publics sous réserve qu'elles ne compromettent pas un aménagement rationnel ultérieur de la zone.

- 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 prise 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 ; conformément à la réglementation en vigueur.

- les établissements à usage d'activités, à condition que la surface de vente n'excède pas 300 m².

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

- les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

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

- les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

- Les bâtiments à usage agricole existants et l'extension de ceux-ci.

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

ARTICLE 1AUa 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

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.

II - VOIRIE

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

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

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

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 6 logements.

ARTICLE 1AUa 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3) ASSAINISSEMENT

a- eaux usées

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

b- eaux résiduaires industrielles

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est pas obligatoire.

Toutefois, si le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

Les eaux résiduaires industrielles devront être traitées, évacuées et/ou éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

c- eaux pluviales

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

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

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

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

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

5) ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉCOMMUNICATIONS

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

Dans les opérations d'ensemble, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain. Ils devront, en outre, être équipés en conséquence.

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 à rue des constructions principales devra s'implanter avec un recul par rapport à l'alignement de la voie de 5 mètres minimum et de 20 mètres maximum.

Aucune construction ne pourra présenter un recul inférieur à celui de la première construction principale implantée sur une unité foncière.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à l'alignement.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

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

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement de la voie ou du recul obligatoire prescrit à l'article 6.

Les abris de jardin et annexes, d'une superficie maximale de 18 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 3 m.

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($L=H$), sans que cette distance puisse être inférieure à 3 m.

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

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25% de la surface totale de l'unité foncière.

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

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions à usage d'activité, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 6 mètres au point le plus haut.

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

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

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

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

Dispositions Générales :

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

Sont interdits :

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

Dispositions particulières :

1- Pour les constructions à usage d'habitation :

a) Murs extérieurs :

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

L'utilisation d'autres matériaux –tels que bardage bois, la pierre blanche, le béton, etc... - est autorisée dans la limite de 30% du total des surfaces verticales.

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

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

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

b) Toitures

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux versants, avec ou sans brisis, d'une pente supérieure à 15 degrés. Toutefois, les toitures terrasses ou monopentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 30% de la surface couverte.

Pour les annexes accolées ou non à l'habitation, à l'exception des vérandas (dont la pente n'est pas réglementée) une pente de toiture plus faible pourra être tolérée sans jamais être inférieure à 15 degrés.

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

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

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

Toute inscription sur les toitures est interdite.

c) Ouvertures

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

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

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

2- Constructions à usage d'activité

Les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux finis ou similaires d'aspect, de teinte ou d'appareillage identique à des matériaux tels que maçonnerie de brique, bardage bois, bardages métalliques, acier laqué, aluminium...

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

Les matériaux de toiture devront être de couleur sombre.

3- Clôtures

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

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

- de dispositifs à claire voie ;
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non de grilles ;
- de grillages confortés de haies vives.

4- autres dispositions :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics.

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

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

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

GÉNÉRALITÉS

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

CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions, individuelles ou collectives, à usage d'habitation, il sera exigé, dans le respect de l'article R 111-4 de code de l'urbanisme, au minimum 4 places de stationnement automobile par logement.

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement.

En sus, dans le cas d'opération d'ensemble, il sera exigé une place de stationnement à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, par tranche de 2 logements.

AUTRES CONSTRUCTIONS

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

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

Pour toute opération de restructuration d'îlots, partielle ou totale, ou pour toute opération nouvelle (opération d'ensemble de plus de 10 lots), outre les espaces concernés par la circulation et le stationnement des véhicules, des espaces communs de détente, réellement aménagés, doivent être réalisés. Ces derniers doivent :

- couvrir 10% de la superficie de l'opération,
- être regroupés en forme compacte pour la moitié de leur surface au moins,
- être aménagés qualitativement avec des plantations d'arbres et d'arbustes, des traitements de sols diversifiés (aires stabilisées, chemins, pelouses...) et des éléments de mobiliers (bancs, jeux, etc.).

Aires de stationnement

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

ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE 2AUa

PRÉAMBULE

I VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de terrains non équipés actuellement réservés pour l'urbanisation future de la commune à long terme. Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation sans une modification du plan local d'urbanisme après 2008.

II RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Risque d'inondation :

La zone comprend des terrains affectés par un risque d'inondation. La commune a fait l'objet le 13 février 2001 d'arrêté de prescription d'un plan de prévention du risque correspondant.

Mouvement de terrains :

La zone est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait – gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'y adapter les techniques de construction. La commune a fait l'objet, le 13 février 2001, d'un arrêté préfectoral prescrivant un plan de prévention du risque retrait-gonflement des sols argileux.

Zonage archéologique

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

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

L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

ARTICLE 2AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sont autorisés, sous réserve de ne pas contrarier l'aménagement ultérieur de la zone :
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés
Les affouillements et exhaussement des sols indispensables aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

ARTICLE 2AUa 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à la limite d'emprise, soit avec un recul par rapport à la limite d'emprise.

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

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

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 3 m.

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($L=H$), sans que cette distance puisse être inférieure à 3 m.

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

ARTICLE 2AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

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

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

II RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Risque d'inondation :

La zone comprend des terrains affectés par un risque d'inondation. La commune a fait l'objet le 13 février 2001 d'arrêté de prescription d'un plan de prévention du risque correspondant.

Mouvement de terrains :

La zone est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait – gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'y adapter les techniques de construction. La commune a fait l'objet, le 13 février 2001, d'un arrêté préfectoral prescrivant un plan de prévention du risque retrait-gonflement des sols argileux.

Zonage archéologique

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

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

L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

Projet d'autoroute : Dans une bande de 300 m. de part et d'autre du projet d'autoroute A24, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement, et à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.

Présence d'un oléoduc de défense Commune.

La zone est traversée par un oléoduc. En application des dispositions du Décret n°91.1147 du 14/10/1991 et de l'Arrêté du 16/11/1994, l'ouverture d'un chantier à proximité d'un ouvrage souterrain est soumise, pour des raisons de sécurité, à des formalités préalables de déclaration, dès lors que les travaux doivent être exécutés à moins de 100 m de la conduite. Les précisions sur les formalités à accomplir peuvent être obtenues auprès des services exploitants de l'oléoduc :

Ministère de l'Economie des Finances et de l'Industrie
Service National des Oléoducs Interaillés

59 bvd Vincent Auriol
Télédoc 021
75703 PARIS Cedex 13

Patrimoine à protéger

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

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

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 2, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutif ou pas,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus vieux chiffons, ordures, ...).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne sont pas agricoles.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine végétal à protéger

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

- tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine végétal à protéger.
- les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »
- l'abattage et l'élagage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

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

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

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

L'extension de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente,...) et à condition qu'ils soient implantés à moins de 100 m du corps de ferme et sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.

Le changement de destination de bâtiments à usage agricole présentant un intérêt architectural ou patrimonial et repérés au plan de zonage, dans la limite du bâti existant et à condition

- de respecter la dite qualité architecturale ou patrimoniale
- que la nouvelle destination soit :
 - à usage d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant ;
 - ou à usage de loisirs ou de chambre d'hôtes, de gîte rural... sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.
 - ou à usage d'activité artisanale sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ; conformément à la réglementation en vigueur.

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

d'infrastructures routières (bassin de rétention,...), les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les stations d'épuration.

Les clôtures.

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

Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense Commune.

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

Dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », les affouillements nécessaires à la réalisation de desserte par les réseaux sont 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,

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 dans le cas des alignements, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Alignements d'arbres :

Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, sont autorisés :

- l'abattage définitif d'un individu d'un « alignement d'arbres à protéger » dans la mesure où il ne porte pas atteinte à la qualité générale, l'aspect et la cohérence dudit alignement.
- l'abattage d'un « alignement d'arbres à protéger ».

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale dudit élément.

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

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

ARTICLE A 3 - DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCÈS

I- ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

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.

II - VOIRIE

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

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

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 RÉSEAUX

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

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3) ASSAINISSEMENT

a- eaux usées

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

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

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

b- eaux résiduaires industrielles

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est pas obligatoire.

Toutefois, si le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

c- eaux résiduaires agricoles :

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

d- eaux pluviales

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

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

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

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

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

4) ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉCOMMUNICATIONS

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

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

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

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

La façade à rue des constructions et installations devra être implantée avec un recul minimum de :

- 15 m de l'alignement des RD
- 5 m de l'alignement des autres voies.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à l'alignement.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

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

Arbres isolés :

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « arbre isolé ou bouquet patrimonial à protéger » situé en limite de voie ou d'emprise publique :

Le retrait par rapport à l'alignement ou la limite de voie doit être au moins égal à deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte de l'« arbre isolé ou bouquet patrimonial à protéger ».

Alignements d'arbres à protéger :

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « alignement d'arbres 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 l'« alignement d'arbres à protéger ».

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger

La construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

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

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives, lorsque celle-ci correspondent à un cours d'eau non domanial, d'une distance d'un minimum de 10 mètres.

Les abris de jardin et annexes, d'une superficie maximale de 18 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

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

Arbres isolés :

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « arbre isolé ou bouquet patrimonial 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'« arbre isolé ou bouquet patrimonial à protéger ».

Alignements d'arbres à protéger :

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « alignement d'arbres 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'« alignement d'arbres à protéger ».

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

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

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$), sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

Dispositions Générales :

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

Sont interdits :

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

Dispositions particulières :

1- Pour les constructions à usage d'habitation :

a) Murs extérieurs :

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

L'utilisation d'autres matériaux –tels que bardage bois, la pierre blanche, le béton, etc... - est autorisée dans la limite de 30% du total des surfaces verticales.

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

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

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

b) Toitures

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux versants, avec ou sans brisis, d'une pente supérieure à 15 degrés. Toutefois, les toitures terrasses ou monopentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 30% de la surface couverte.

Pour les annexes accolées ou non à l'habitation, à l'exception des vérandas (dont la pente n'est pas réglementée) une pente de toiture plus faible pourra être tolérée sans jamais être inférieure à 15 degrés.

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

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

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

Toute inscription sur les toitures est interdite.

c) Ouvertures

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

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

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

2- Constructions à usage d'activité

A l'exception des serres, les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux finis ou similaires d'aspect, de teinte ou d'appareillage identique à des matériaux tels que maçonnerie de brique, bardage bois, bardages métalliques, acier laqué, aluminium...

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

Les matériaux de toiture devront être de couleur sombre.

3- Clôtures

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

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

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

- de grillages confortés de haies vives.

4- autres dispositions :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics.

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

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

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

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

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

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

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

Arbres isolés et Alignement d'arbres :

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 d'une circonférence au moins égale à 18-20 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

De plus, dans les cœurs d'îlots visibles depuis l'espace public :

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise, la replantation est effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

Alignements d'arbres :

Sauf exception d'abattage définitif tel qu'autorisé à l'article 2 et sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant, tout élément, abattu ou tombé, d'un « alignement d'arbres à protéger » doit être remplacé par un nouvel individu de même essence ou de l'essence dominant l'« alignement d'arbres à protéger ».

Tout « alignement d'arbres à protéger » abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacé ou être compensé par un alignement d'arbres. Sauf cas particuliers liés à la topographie ou à des impératifs de desserte d'accès routiers du terrain adjacent, la distance entre deux individus composant l'alignement doit être identique et comprise entre 5 et 10 m.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

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

La zone comprend :

- un secteur Nr correspondant à une zone naturelle de protection des espaces naturels ruraux.
- un secteur Np correspondant à une zone naturelle de protection stricte.
- un secteur Ne correspondant à un secteur sensible de parc au centre bourg regroupant les équipements communaux.

II RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Risque d'inondation :

La zone comprend des terrains affectés par un risque d'inondation. La commune a fait l'objet le 13 février 2001 d'arrêté de prescription d'un plan de prévention du risque correspondant.

Mouvement de terrains :

La zone est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait – gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'y adapter les techniques de construction. La commune a fait l'objet, le 13 février 2001, d'un arrêté préfectoral prescrivant un plan de prévention du risque retrait-gonflement des sols argileux.

Zonage archéologique

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

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

L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

Projet d'autoroute :

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre du projet d'autoroute A24, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement, et à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.

Patrimoine à protéger

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

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

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les éoliennes
- Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus, vieux chiffons, ordures,...)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception des exploitations agricoles existant dans la zone à la date d'approbation du PLU.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine végétal à protéger

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

- tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine végétal à protéger.
- les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »
- l'abattage et l'élagage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

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

Dans toute la zone

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

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

Les clôtures

Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense Commune.

Dans le secteur Np

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

- à usage d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant pour les constructions totalisant moins de 250 m² de surface hors œuvre nette sur la même unité foncière ; et avec un maximum de 3 logements y compris celui existant pour les constructions totalisant plus de 250 m² de surface hors œuvre nette sur la même unité foncière.
- ou à usage d'activité de loisirs ou de chambre d'hôtes, de gîte rural, ... sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement immédiat.

Les reconstructions, dans les mêmes volumes, des bâtiments sinistrés.

L'EXTENSION ET LA CRÉATION DE BÂTIMENT D'EXPLOITATION AGRICOLE LIÉ À DES EXPLOITATIONS EXISTANTES DANS LA ZONE À LA DATE D'APPROBATION DU PLU À CONDITION QU'ILS SOIENT IMPLANTÉS À MOINS DE 100 M DU CORPS DE FERME

L'extension de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente,...) et à condition qu'ils soient implantés à moins de 100 m du corps de ferme et sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.

Dans le secteur Nr :

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

Les reconstructions, dans les mêmes volumes, des bâtiments sinistrés.

Les bâtiments et installations annexes de faible volume, les garages et abris de jardin liés à des habitations existantes.

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

- à usage d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant pour les constructions totalisant moins de 250 m² de surface hors œuvre nette sur la même unité foncière ; et avec un maximum de 3 logements y compris celui existant pour les constructions totalisant plus de 250 m² de surface hors œuvre nette sur la même unité foncière.
- ou à usage de loisirs ou de chambre d'hôtes, de gîte rural... sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.
- ou à usage d'activité agricole à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement.
- ou à usage d'activité artisanale sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

DANS LE SECTEUR NE

LES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL LIÉES À DES ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS, DE LOISIRS, SOCIO-ÉDUCATIFS, CULTURELS AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION DESTINÉES AUX PERSONNES DONT LA PRÉSENCE PERMANENTE EST NÉCESSAIRE POUR ASSURER LA SURVEILLANCE ET LE GARDIENNAGE DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS AUTORISÉES.

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

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

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

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

Alignements d'arbres :

Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, sont autorisés :

- l'abattage définitif d'un individu d'un « alignement d'arbres à protéger » dans la mesure où il ne porte pas atteinte à la qualité générale, l'aspect et la cohérence dudit alignement.
- l'abattage d'un « alignement d'arbres à protéger ».

Secteurs bocagers

Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions particulières édictées à l'article 13, l'abattage d'un arbre isolé, d'un alignement d'arbres ou d'une haie d'un « secteur bocager » est autorisé.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale dudit élément.

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

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

ARTICLE N 3 - DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCÈS

I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

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.

II - VOIRIE

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

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

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 N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3) ASSAINISSEMENT

a- eaux usées

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

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

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

b- eaux résiduaires industrielles

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est pas obligatoire.

Toutefois, si le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

c- eaux résiduaires agricoles :

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

d- eaux pluviales

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

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

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

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

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

4) ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉCOMMUNICATIONS

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

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

La façade à rue des constructions et installations devra être implantée avec un recul minimum de :

- 15 m de l'alignement des RD
- 5 m de l'alignement des autres voies.

Les cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à l'alignement.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

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

Alignements d'arbres à protéger :

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « alignement d'arbres 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 l'« alignement d'arbres à protéger ».

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger.

La construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

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

Dans le secteur Nr :

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

Les abris de jardin et annexes, d'une superficie maximale de 18 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

Dans le reste de la zone :

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

Dans toute la zone :

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives, lorsque celles-ci correspondent à un cours d'eau non domanial, d'une distance d'un minimum de 10 mètres.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

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

Alignements d'arbres à protéger :

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « alignement d'arbres 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'« alignement d'arbres à protéger ».

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nr, l'emprise au sol est fixée à 20% maximum de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol est fixée à 10% maximum de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nr, les extensions des constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R + un seul niveau de combles aménageables ou R + 1).

Dans toute la zone, la hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 m au point le plus élevé. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée.

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

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

Dispositions Générales :

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

Sont interdits :

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

Dispositions particulières :

1- Pour les constructions à usage d'habitation :

a) Murs extérieurs :

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

L'utilisation d'autres matériaux –tels que bardage bois, la pierre blanche, le béton, etc... - est autorisée dans la limite de 30% du total des surfaces verticales.

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

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

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

b) Toitures

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux versants, avec ou sans brisis, d'une pente supérieure à 15 degrés. Toutefois, les toitures terrasses ou monopentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 30% de la surface couverte.

Pour les annexes accolées ou non à l'habitation, à l'exception des vérandas (dont la pente n'est pas réglementée) une pente de toiture plus faible pourra être tolérée sans jamais être inférieure à 15 degrés.

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

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

Toute inscription sur les toitures est interdite.

c) Ouvertures

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

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

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

2- Constructions à usage d'activité

Les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux finis ou similaires d'aspect, de teinte ou d'appareillage identique à des matériaux tels que maçonnerie de brique, bardage bois, bardages métalliques, acier laqué, aluminium...

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

Les matériaux de toiture devront être de couleur sombre.

3- Clôtures

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

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

- de dispositifs à claire voie ;
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non de grilles ;
- de grillages confortés de haies vives.

4- autres dispositions :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics.

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

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

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

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

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

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

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

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

Alignement d'arbres :

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 d'une circonférence au moins égale à 18-20 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

De plus, dans les cœurs d'îlots visibles depuis l'espace public :

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise, la replantation est effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

Sauf exception d'abattage définitif tel qu'autorisé à l'article 2 et sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant, tout élément, abattu ou tombé, d'un « alignement d'arbres à protéger » doit être remplacé par un nouvel individu de même essence ou de l'essence dominant l'« alignement d'arbres à protéger ».

Tout « alignement d'arbres à protéger » abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacé ou être compensé par un alignement d'arbres. Sauf cas

particuliers liés à la topographie ou à des impératifs de desserte d'accès routiers du terrain adjacent, la distance entre deux individus composant l'alignement doit être identique et comprise entre 5 et 10 m.

Secteurs bocagers

Tout individu d'un « secteur bocager », tombé ou abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacé par un nouvel individu de même essence.

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

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.