

Annexe 1 : Règlements modifiés

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1, L.123-2, R.123-16 à R.123-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de TEMPLEUVE

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Demeurent notamment applicables les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme :

1°) Les règles générales d'urbanisme fixées par les articles R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14, R.111-14-2 et R.111-15 (relatifs à la localisation et la desserte des constructions), et R.111-21 (relatif à leur aspect) repris dans les annexes documentaires.

2°) Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-7, L.313-2 - alinéa 2 (relatifs au sursis à statuer) et L.421-4.

3°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol créées en application de législations particulières qui font l'objet de l'annexe n° 3 et qui sont reportées sur le document graphique.

4°) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'aménagement et d'urbanisme (article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme).

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

6°) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les périmètres sensibles
- le Droit de Préemption Urbain

7°) Les autres législations (Code Civil, Installations classées...)

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par ce Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

1°) Les zones urbaines dites "zones U" dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II.

Les zones urbaines comprennent les zones et les secteurs suivants :

- UA
- UB (avec les secteurs UBa et UBb)
- UC (avec les secteurs UCa, UCb et UCc)

Dans la zone UC ont été localisés les terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L.123.1 (9°) du Code de l'Urbanisme.

2°) Les zones naturelles équipées ou non auxquelles s'appliquent les différents chapitres du titre III.

Les zones naturelles comprennent les zones suivantes : NA - NB - NC - ND.

Les documents graphiques font apparaître, s'il y a lieu :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le document n° 2 au tableau des "emplacements réservés" et repris sur le plan par un trame quadrillée conformément à la légende.
- les terrains classés par le Plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés suivant la légende figurant au plan.

- e les secteurs affectés au Domaine Public Ferroviaire : dans ces secteurs (repérés par une trame hachurée conformément à la légende) les dispositions du P.O.S. ne sont pas applicables aux constructions techniques indispensables au fonctionnement du Service Public.

En ce qui concerne les autres constructions et installations qui sont nécessaires au fonctionnement du Service Public ou qui sont liées à l'exploitation ferroviaire et correspondent aux activités de stockage, entreposage et conditionnement, les dispositions du P.O.S., limitées aux articles 6 - 7 - 10 et 11 du corps de règle de la zone traversée, sont applicables.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

1°) Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan d'Occupation des Sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente .

2°) Bâtiments existants de toute nature

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

3°) Lotissements et opérations groupées

Des dispositions particulières pour les articles du règlement peuvent être admises dans le cas de constructions à édifier dans des lotissements ou opérations groupées.

Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette de l'opération.

Règlement UA

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat et aux services ayant un caractère central.

Une annexe est un bâtiment adossé ou non à l'habitation et peut être fermée ou non. Une annexe doit compter une surface maximale de 30 m² (excepté les piscines) et ne doit dépasser 3.20 m de hauteur. Concernant les piscines, seules les piscines enterrées d'une surface maximale de 100 m² sont considérées comme des annexes.

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

ARTICLE U.A.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont notamment autorisés :

- les constructions à usage d'habitation ou d'annexe à une habitation, les abris de jardin, les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux, de services et d'équipements collectifs.
- les lotissements et opérations groupées

Sont admis sous certaines conditions :

- les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone
- le camping à la ferme et le stationnement de 2 à 5 caravanes pour plus de trois mois sous réserve de réaliser les équipements nécessaires et des rideaux suffisants d'arbres de haute tige.

Les différents types de camping-caravanage admis dans le présent article peuvent être refusés ou admis sous réserve de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique, aux paysages naturels ou l'exercice des activités agricoles ou à la conservation des milieux naturels de la faune ou de la flore.

Protection contre le bruit des voies routières et ferrées par des prescriptions d'isolement acoustique

Les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres de la voie ferrée LILLE-VALENCIENNES et repérée aux plans des "obligations

diverses" par une sinusoïde, doivent répondre aux prescriptions d'isolement contre les bruits de l'espace extérieur imposées par l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié par arrêté du 23 février 1983, et reprises en annexe documentaire.

ARTICLE U.A.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois
- les terrains de camping-caravanage, les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- le stationnement isolé de caravanes pour plus de 3 mois
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de véhicules désaffectés
- l'ouverture de toute carrière.
- les affouillements et exhaussements de sol, qu'ils soient ou non soumis à autorisation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.A.3 - ACCES ET VOIRIE

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

1°) Accès

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

Les terrains dont la longueur de façade est inférieure à 40 mètres ne peuvent comporter qu'un seul accès à la voie publique, conçu en double sens ou deux accès conçus en sens unique.

Les terrains dont la longueur de façade est supérieure à 40 mètres peuvent comporter deux accès automobiles à la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique deux lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas, la largeur de l'accès ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

2°) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Toutefois, sur une longueur de 10 mètres à compter de la voie publique, cette largeur ne peut être inférieure à 5 mètres.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

Toutefois, dans le cas de "placettes" qui participent à une composition d'ensemble, l'opportunité de ne pas prolonger la voie pourra être retenue dans le cadre plus général d'un plan d'aménagement au niveau de la commune.

ARTICLE U.A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1°) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2°) Alimentation en eau industrielle

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, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En l'absence d'un réseau raccordé à la station d'épuration publique, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur.

b) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales doit être la première solution recherchée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux résiduaires dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

Les cuves de récupération d'eaux pluviales sont admises à condition que les terrains soient remis à niveau.

c) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

4°) Distribution EDF-GDF- -Télédistribution

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

Dans les lotissements et permis groupés, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.. **La mise en souterrain doit être prévue par l'aménageur jusqu'au réseau public, après consultation des services concernés Il est en outre conseillé la pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement au réseau câblé.**

ARTICLE U.A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface, la situation ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de travaux publics ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire sera refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

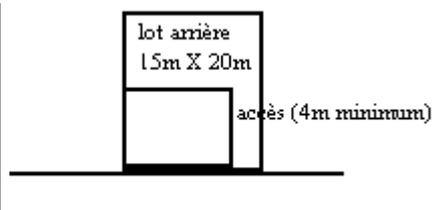
Pour être constructible, tout terrain doit avoir une longueur de façade au moins égale à 6 mètres.

Toutefois, la construction sur des terrains existants dont la longueur de façade est inférieure à 6 mètres est autorisée pour permettre :

- l'édification d'un garage particulier
- la reconstruction de bâtiments existants
- la construction ou la reconstruction de bâtiments dans le cas de "dent creuse" telle que définie en annexe.
- l'implantation de constructions liées aux réseaux de distribution (EDF, Télécom, ...)

En cas de partage ou de division parcellaire de terrain en vue de la construction, la longueur de façade à rue de chaque terrain résultant de la division doit être au moins égale à 8 mètres.

Ces règles de minimum de front à rue ne s'appliquent pas aux parcelles (2 maximum) **situées ou** créées en arrière-plan par division et reliées à la voie publique par un chemin d'accès faisant partie intégrante du ou des lots. Toutefois, dans ce cas, il devra être possible d'inscrire dans le ou les lots arrières un rectangle de 15 mètres par 20 mètres.



Cette taille minimale de parcelle (15m X 20m) s'applique également aux parcelles créées par division supérieure à 2 et reliées à une voie publique existante par une voie nouvelle réalisée dans le cadre de l'opération.

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

1°) Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou respecter les marges de recul figurant au plan ; les rampes de garage doivent également respecter ce recul.

- Si l'alignement est à moins de 6 mètre de l'axe de la voie, les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres à compter du dit axe.
- D'autre part, les constructions en retrait de la limite de construction sont autorisées sous réserve que la rupture d'alignement porte sur un front à rue supérieur ou égal à 15 mètres et que l'aménagement proposé ne compromette pas la bonne tenue de la voie ou les espaces libres intérieurs. Dans ce cas, le retrait ne pourra être inférieur à 5 mètres sauf si la construction s'aligne sur une construction voisine auquel cas seul le garage devra respecter le recul de 5 mètres.
- Dans le cas de "dent creuse", l'alignement à respecter est celui de l'une des constructions voisines.
- Pour les garages réalisés en sous-sol ou en surélévation, il est imposé une aire de rétablissement de 4 mètres au minimum et la pente d'accès ne pourra pas être supérieure à 20%.

2°) En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier. Ce recul peut être réduit à 1 mètre de l'axe pour la partie du piétonnier qui débouche sur une placette entre 2 bâtiments qui n'ont pas d'ouverture sur ce chemin.

3°) Dans les marges de recul imposées ci-dessus, est admis l'aménagement de constructions existantes dans la mesure où:

a) le projet est compatible avec l'ensemble des autres règles

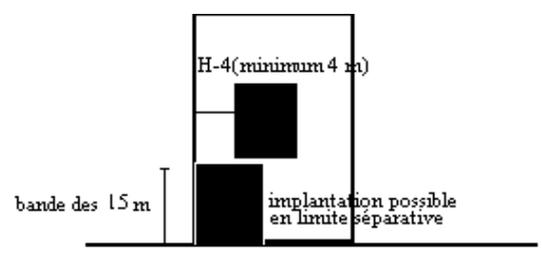
b) le projet ne remet pas en cause plus de la moitié du bâtiment existant et que le rapport entre les surfaces hors oeuvre nettes nouvelle et ancienne n'est pas supérieur à 1,5.

4°) Lorsque le projet de construction (lotissement ou opération groupée) intéresse un îlot ou un ensemble d'îlots ou un terrain d'au moins 2 000 mètres carrés ayant un front-à-rue de plus de trente mètres, les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques ne s'appliquent pas, sauf pour les garages qui, en cas de recul sur l'alignement, doivent respecter un recul minimal de 5 mètres.

En bordure de la voie ferrée LILLE-VALENCIENNES les constructions à usage d'habitation devront respecter un recul minimum de 25 mètres à compter de l'axe de la voie ferrée.

ARTICLE U.A.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres. Cette distance horizontale ne pourra en aucun cas être inférieure à 4 mètres. **Cette règle ne s'applique ni aux jambages de lucarnes ni aux pans de toitures**



Toutefois, la construction de bâtiment joignant la limite parcellaire est autorisée :

1°) A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue.

2°) A l'extérieur de cette profondeur de 15 mètres, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de toiture 45°
- lorsqu'il s'agit de deux bâtiments qui se jouxtent

Les extensions arrières d'habitations existantes, ne jouxtant pas la limite séparative et implantées à moins de 4 mètres de celle-ci, sont autorisées à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à celle du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

En ce qui concerne les abris de jardin sans fondations et non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure à 10 m² et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres.

Les abris à bûches dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative, ainsi que les équipements publics tels que transformateurs EDF, autocommutateurs de téléphone... dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m² et la hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'égout du toit, à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement comme l'utilisation de matériaux tels que briques, tuiles ...accompagnement végétal.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

1°) Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

2°) Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite dans le cas de bâtiments de faible volume (abris de jardin) ou de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE U.A.9 - EMPRISE AU SOL

DEFINITION

1) Principe

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, tel que figuré dans l'appui réglementaire, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).

EMPRISE AU SOL

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 100% de la surface totale de l'unité foncière.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux et d'exploitation agricole, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface totale de l'unité foncière.

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

En cas d'immeuble mixte, c'est l'emprise au sol des surfaces destinées à chaque destination qui est à prendre en compte pour l'application de la règle.

Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction, 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 U.A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas comporter plus de deux niveaux droits sur rez-de-chaussée plus un niveau de combles soit (R+2+C)

La hauteur des constructions destinées à l'habitation, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12,5 m au faîtage et 9 m au sommet de l'acrotère. (voir illustration 1)

La hauteur des constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 9 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère (voir illustration 1).

La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 mètres au faîtage et 9 mètre au sommet de l'acrotère.

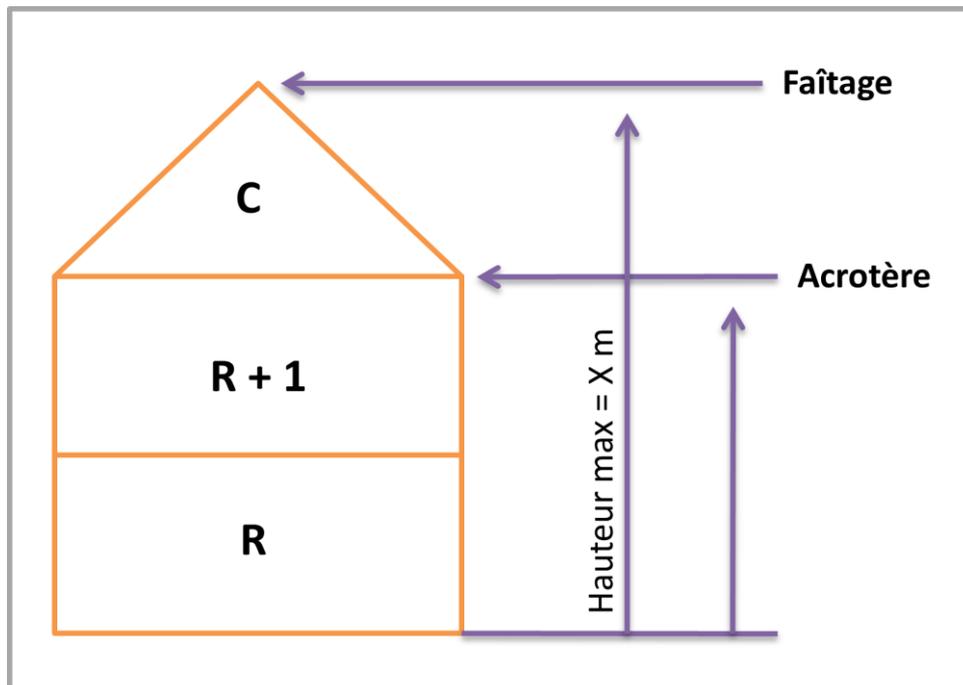
La hauteur des constructions à destination d'équipement sportif, culturel ou socio-culturel, lorsqu'il s'agit de services publics ou d'intérêt collectif mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère (Illustration 1).

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

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 emprise inférieure à 2 m² tels que souches de cheminées, antenne,...

ILLUSTRATION 1



ARTICLE U.A.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe général

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 ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

2 - Dispositions particulières

Pour les constructions à usage public ou d'activité

L'architecture des bâtiments et les matériaux utilisés seront choisis de façon à permettre la meilleure intégration possible du bâtiment dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit. La couleur des matériaux de toiture devra s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges et des noirs.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal de manière à être peu visibles.

Pour les constructions à usage d'habitation

a) maçonnerie :

- la brique pleine de terre cuite naturelle dont les joints sont lissés doit rester à nu et ne peut en aucun cas être peinte, même s'il s'agit d'une rénovation. Un enduit sera choisi si une protection des murs extérieurs s'avère nécessaire.
- les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtus d'un enduit dont la teinte de finition est comprise dans le nuancier en Annexe du Règlement.
- .les teintes vives, et en particulier le blanc pur, sont interdits sur les pignons et murs aveugles.
- .sont interdits les revêtements par plaques de pierre ou de marbre, les briquettes de parement (tuileaux et mulots) à l'exception des briquettes dont l'aspect de finition est rigoureusement identique à celui de la brique de terre cuite naturelle.
- .les pierres naturelles ou ouvrages en béton brut apparents ne sont tolérés que pour les encadrements de porte, porche, linteaux, appuis de baies, corbeaux ou chéneaux.

b) couverture :

- en dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente sont interdites. Elles pourront cependant être tolérées pour des excroissances de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes de faible importance.
- les toitures-terrasses sont autorisées.
- la couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à celle de la tuile naturelle dans la gamme des rouges, des orangés et des noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair.

c) ouvertures :

.les ouvertures devront être de préférence plus hautes que larges. Les baies de grande largeur ne sont admises que pour l'éclairage des séjours et pièces à usage commercial.

.les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon ou des lucarnes. Les ouvertures devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée.

.les lucarnes ou chiens assis ou fenêtres de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

d) aspect général :

- .les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec les constructions existantes.
- .les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être traités avec les mêmes matériaux de finition que la façade principale.

e) la dalle doit être posée au moins 20 cm au-dessus du niveau de l'axe de la chaussée et la cote altimétrique plus ou moins 0,000 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,800 mètre au-dessus du terrain naturel.

f) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées ou entourées d'une haie vive de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

g) les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrées dans les lotissements et opérations groupées. La mise en souterrain sera prévue par le promoteur ou constructeur qui consultera les services publics concernés préalablement à tous travaux.

h) 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 ;
- 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.

ARTICLE U.A.12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation collective : une place de stationnement au minimum par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : une place de stationnement par logement doit être aménagée sur le terrain sauf dans le cas de constructions implantées en ordre continu sur des parcelles de façade égale ou inférieure à 8 mètres auquel cas il n'est exigé aucun emplacement de stationnement sur le terrain.
- **Dans le cas de transformation ou de division d'une construction existante en plusieurs logements il est exigé une place de stationnement par logement**
- pour les logements construits par des offices d'H.L.M., le nombre de places de stationnement pourra être réduit de moitié lors de la réalisation du projet de construction sous réserve que le plan masse fasse apparaître la possibilité de réaliser ultérieurement l'autre moitié.
- pour des ensembles de logements pour personnes âgées :
 - inférieurs à 30 logements ou chambres : une place par 70 m² de surface de plancher hors oeuvre nette à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.
 - égaux ou supérieurs à 30 logements ou chambres : une place pour 70 m² de surface de plancher hors oeuvre nette pour les 30 premiers logements ou chambres à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs et une place par 140 m² de surface de plancher hors oeuvre nette pour les logements ou chambres supplémentaires.

- pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.
- pour les établissements industriels ou artisanaux : une place de stationnement par 80 m² de surface hors oeuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de surface hors oeuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- pour les établissements commerciaux :

a) commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'établissement

b) hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 10 m² de salle de restaurant

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

c) Salles de spectacles et de réunions : des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil

- pour les établissements d'enseignement : une place de stationnement par classe.

Modalités d'application :

Le pétitionnaire satisfait aux conditions exigées ci-dessus :

- soit en aménageant une aire de stationnement sur l'unité foncière de l'opération

- soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible :

1) en aménageant une aire de stationnement sur une unité foncière distante de moins de 150 mètres dont la pétitionnaire justifie de la pleine propriété, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

2) à défaut de pouvoir réaliser les places décrites ci-dessus, en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, dans les conditions prévues aux articles L 421.3 et R 332.17 à R 332.24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U.A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règles générales de plantation :

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts. Les espaces plantés au sol ou en terrasse doivent couvrir au moins 20 % de la surface du terrain.

Règles particulières

Dans les lotissements et opérations groupées de 10 lots et plus, 10% du terrain doivent être traités en espace vert d'un seul tenant, commun à tous les lots et planté.

Toutefois, pour répondre à des impératifs de plan masse, le morcellement d'un espace vert, dont la superficie est égale ou supérieure à 1.500 m², pourra être admis avec un maximum de 3 espaces séparés, mais aucun de ces espaces ne pourra être inférieur à 750 m².

Les bandes de terrain plantées le long des voies entre la chaussée et les allées piétonnes peuvent, dès lors qu'elles ont une largeur minimale de 1,50 m, être comptabilisées pour répondre à des impératifs de plan masse dans le cadre des 10 % d'espaces verts ; dans cette hypothèse, elles ne sont pas soumises à la superficie minimale de 750 m².

Chaque lot doit être planté à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de surface de plancher hors oeuvre.

La création ou l'extension de bâtiment à usage industriel est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure le long des limites parcellaires.

Les équipements techniques autorisés et les hangars agricoles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain au minimum.

Les terrains sur lesquels le stationnement de caravanes est autorisé doivent être plantés de 40 arbres minimum de haute tige à l'hectare. Une haie de 1,20 m minimum de hauteur ainsi qu'un alignement d'arbres de haute tige doivent être réalisés sur la périphérie du terrain.

Règlement UB

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat et aux services ayant un caractère central ainsi qu'aux activités sans nuisances.

Elle est divisée en deux secteurs : UBa et UBb.

Une annexe est un bâtiment adossé ou non à l'habitation et peut être fermée ou non. Une annexe doit compter une surface maximale de 30 m² (excepté les piscines) et ne doit dépasser 3.20 m de hauteur. Concernant les piscines, seules les piscines enterrées d'une surface maximale de 100 m² sont considérées comme des annexes.

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

ARTICLE U.B.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont notamment autorisés :

- les constructions à usage d'habitation ou d'annexe à une habitation, les abris de jardin, les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux, de services et d'équipements collectifs.
- les lotissements et opérations groupées

Sont admis sous certaines conditions :

- les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone
- le camping à la ferme et le stationnement, pour plus de trois mois, de 2 à 5 caravanes sous réserve de réaliser les équipements nécessaires et des rideaux suffisants d'arbres de haute tige.

Les différents types de camping-caravanage admis dans le présent article peuvent être refusés ou admis sous réserve de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique, aux paysages naturels ou l'exercice des activités agricoles ou à la conservation des milieux naturels de la faune ou de la flore.

Protection contre le bruit des voies routières et ferrées par des prescriptions d'isolement acoustique

Les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres de la voie ferrée LILLE-VALENCIENNES et repérée aux plans des "obligations diverses" par une sinusoïde, doivent répondre aux prescriptions d'isolement contre les bruits de l'espace extérieur imposées par l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié par arrêté du 23 février 1983, et reprises en annexe documentaire.

ARTICLE U.B.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois
- les terrains de camping-caravanage, les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- le stationnement isolé de caravanes pour plus de 3 mois
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de véhicules désaffectés
- l'ouverture de toute carrière.
- les affouillements ou exhaussements de sol, qu'ils soient ou non soumis à autorisation

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.B.3 - ACCES ET VOIRIE

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

1°) Accès

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

Les terrains dont la longueur de façade est inférieure à 40 mètres ne peuvent comporter qu'un seul accès à la voie publique, conçu en double sens ou deux accès conçus en sens unique.

Les terrains dont la longueur de façade est supérieure à 40 mètres peuvent comporter deux accès automobiles à la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique deux lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas, la largeur de l'accès ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

2°) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Toutefois, sur une longueur de 10 mètres à compter de la voie publique, cette largeur ne peut être inférieure à 5 mètres.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

Toutefois, dans le cas de "placettes" qui participent à une composition d'ensemble, l'opportunité de ne pas prolonger la voie pourra être retenue dans le cadre plus général d'un plan d'aménagement au niveau de la commune.

ARTICLE U.B.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1°) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2°) Alimentation en eau industrielle

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, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En l'absence d'un réseau raccordé à la station d'épuration publique, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur.

b) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales, celle-ci doit être la première solution recherchée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux résiduaires dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

Les cuves de récupération d'eaux pluviales sont admises à condition que les terrains soient remis à niveau.

c) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

4°) Distribution EDF-GDF- -Téledistribution

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

Dans les lotissements et permis groupés, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.. **La mise en souterrain doit être prévue par l'aménageur jusqu'au réseau public, après consultation des services concernés Il est en outre conseillé la pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement au réseau câblé.**

ARTICLE U.B.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface, la situation ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de travaux publics ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire sera refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

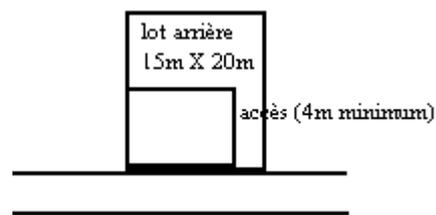
Pour être constructible, tout terrain doit avoir une longueur de façade au moins égale à 6 mètres.

Toutefois, la construction sur des terrains existants dont la longueur de façade est inférieure à 6 mètres est autorisée pour permettre :

- l'édification d'un garage particulier
- la reconstruction de bâtiments existants
- la construction ou la reconstruction de bâtiments dans le cas de "dent creuse" telle que définie en annexe.
- l'implantation de constructions liées aux réseaux de distribution (EDF, PTT,...)

En cas de partage ou de division parcellaire de terrain en vue de la construction, la longueur de façade de chaque terrain résultant de la division doit être au moins égale à 8 mètres.

Ces règles de minimum de front à rue ne s'appliquent pas aux parcelles (2 maximum) **situées ou créées en arrière-plan** par division et reliées à la voie publique par un chemin d'accès faisant partie intégrante du ou des lots. Toutefois, dans ce cas, il devra être possible d'inscrire dans le ou les lots arrières un rectangle de 15 mètres par 20 mètres.



Cette taille minimale de parcelle (15m X 20m) s'applique également aux parcelles créées par division supérieure à 2 et reliées à une voie publique existante par une voie nouvelle réalisée dans le cadre de l'opération.

ARTICLE U.B.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou avec un retrait de 5 mètres minimum, ou respecter les marges de recul figurant au plan. **Dans le cas d'une construction édifiée sur un terrain situé à l'angle de 2 voies, cette règle peut ne s'appliquer qu'à partir de la voie qui assure la desserte de la construction si la seconde voie est un chemin non ouvert à la circulation automobile et si le projet ne compromet pas la sécurité du carrefour**

Le retrait volontaire peut néanmoins varier, sauf pour les garages, en fonction de la composition architecturale du bâtiment sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement dans l'ensemble urbain environnant.

Pour les garages réalisés en sous-sol ou en surélévation, il est imposé une aire de rétablissement de 4 mètres au minimum et la pente d'accès ne pourra être supérieure à 20%.

Dans le cas de "dent creuse", l'alignement à respecter est celui de l'une des constructions voisines.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier. Ce recul peut être réduit à 1 mètre de l'axe pour la partie du piétonnier qui débouche sur une placette entre 2 bâtiments qui n'ont pas d'ouverture sur ce chemin.

Dans les marges de recul imposées ci-dessus, est admis l'aménagement de constructions existantes dans la mesure où :

- a) le projet est compatible avec l'ensemble des autres règles
- b) le projet ne remet pas en cause plus de la moitié du bâtiment existant et que le rapport entre les surfaces hors oeuvre brutes nouvelle et ancienne n'est pas supérieur à 1,5.

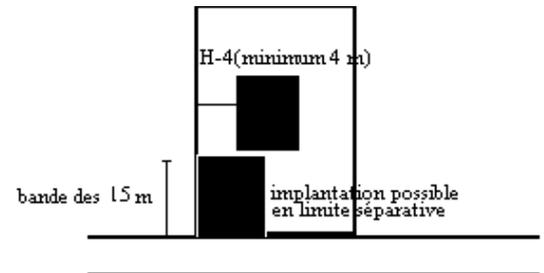
Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics telles que postes de transformation E.D.F. , autocommutateurs de téléphone, etc. dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m² et la hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'égout du toit. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

Lorsque le projet de construction (lotissement ou opération groupée) intéresse un îlot ou un ensemble d'îlots ou un terrain d'au moins 2 000 mètres carrés ayant un front-à-rue de plus de trente mètres, les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques ne s'appliquent pas sauf pour les garages qui, en cas de recul sur l'alignement, doivent respecter un recul minimum de 5 mètres.

En bordure de la voie ferrée LILLE-VALENCIENNES les constructions à usage d'habitation devront respecter un recul minimum de 25 mètres à compter de l'axe de la voie ferrée.

ARTICLE U.B.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres. Cette distance horizontale ne pourra en aucun cas être inférieure à 4 mètres. **Cette règle ne s'applique ni aux jambages de lucarnes ni aux pans de toitures**



Toutefois, la construction de bâtiment joignant la limite parcellaire est autorisée :

1°) A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue.

2°) A l'extérieur de cette profondeur de 15 mètres, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de toiture 45°
- lorsqu'il s'agit de deux bâtiments qui se joutent

Les extensions arrières d'habitations existantes, ne jouxtant pas la limite séparative et implantées à moins de 4 mètres de celle-ci, sont autorisées à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à celle du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

En ce qui concerne les abris de jardin sans fondations et non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface hors oeuvre brute de l'abri soit inférieure ou égale à 10 m² et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres.

Les abris à bûches, dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent également être implantés à 1 mètre de la limite séparative. De même, les équipements de service public, tels que transformateurs E.D.F., autocommutateurs de téléphone, dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m² et la hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'égout du toit, peuvent être implantés à 1 mètre minimum des limites séparatives à conditions que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement (par exemple, utilisation de matériaux tels que briques, tuiles ..., accompagnement végétal).

Les stationnements de caravanes autorisés à l'article U.B.1 doivent respecter un recul minimal de 10 mètres à compter des limites séparatives.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

1°) Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

2°) Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite dans le cas de bâtiments de faible volume (abris de jardin) ou de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE U.B.9 - EMPRISE AU SOL

DEFINITION

1) Principe

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, tel que figuré dans l'appui réglementaire, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que figuré dans l'appui réglementaire).

EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UBa :

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'exploitation agricole, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface totale de l'unité foncière.

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

Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UBa :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE U.B.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à destination principale d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de combles soit (R+1+C). Leur hauteur, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 10m au faîtage et 6,5 m au sommet de l'acrotère. (voir illustration 1)

La hauteur des constructions à destination d'activité, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 9 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des constructions à destination agricole, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

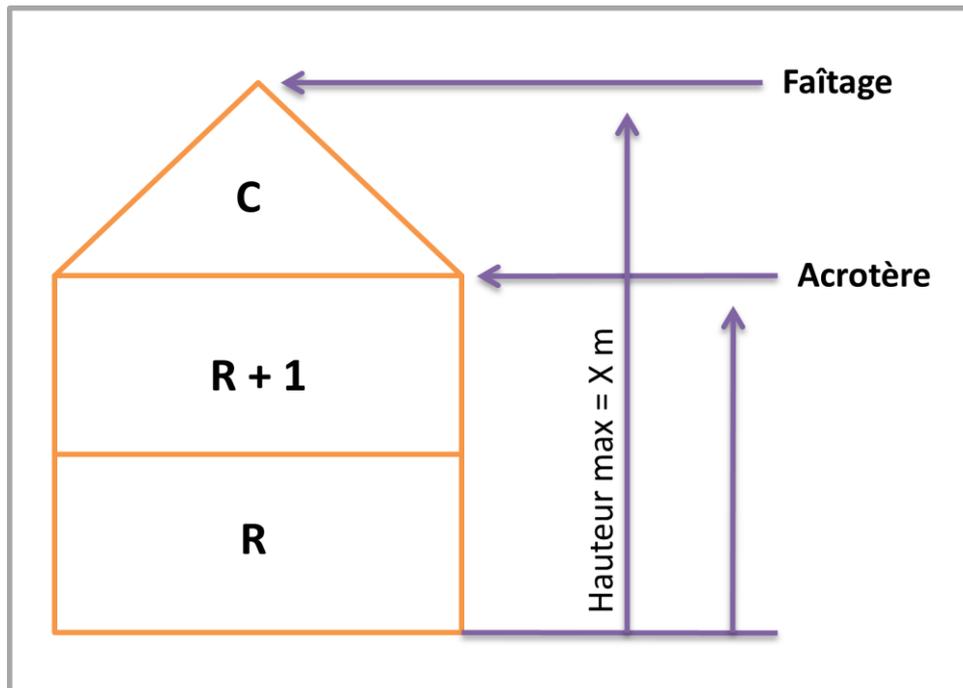
La hauteur des constructions à destination d'équipement sportif culturel ou socio-culturel, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

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 inférieure à 2 m² tels que souches de cheminées, antenne,...

ILLUSTRATION 1



ARTICLE U.B.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe général

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 ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

2 - Dispositions particulières

Pour les constructions à usage public ou d'activité

L'architecture des bâtiments et les matériaux utilisés seront choisis de façon à permettre la meilleure intégration possible du bâtiment dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit. La couleur des matériaux de toiture devra s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges et des noirs.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal de manière à être peu visibles.

Pour les constructions à usage d'habitation

a) maçonnerie :

- la brique pleine de terre cuite naturelle dont les joints sont lissés doit rester à nu et ne peut en aucun cas être peinte, même s'il s'agit d'une rénovation. Un enduit sera choisi si une protection des murs extérieurs s'avère nécessaire.
- les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtus d'un enduit dont la teinte de finition est comprise dans le nuancier en Annexe du Règlement.
- .les teintes vives, et en particulier le blanc pur, sont interdits sur les pignons et murs aveugles.
- .sont interdits les revêtements par plaques de pierre ou de marbre, les briquettes de parement (tuileaux et mulots) à l'exception des briquettes dont l'aspect de finition est rigoureusement identique à celui de la brique de terre cuite naturelle.
- .les pierres naturelles ou ouvrages en béton brut apparents ne sont tolérés que pour les encadrements de porte, porche, linteaux, appuis de baies, corbeaux ou chéneaux.

b) couverture :

- en dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente sont interdites. Elles pourront cependant être tolérées pour des excroissances de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes de faible importance.
- les toitures-terrasses sont autorisées.
- .la couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à celle de la tuile naturelle dans la gamme des rouges, et des orangés et des noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair.

c) ouvertures :

.les ouvertures devront être de préférence plus hautes que larges. Les baies de grande largeur ne sont admises que pour l'éclairage des séjours et pièces à usage commercial.

.les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon ou des lucarnes. Les ouvertures devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée.

.les lucarnes ou chiens assis ou fenêtres de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

d) aspect général :

- .les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec les constructions existantes.
- .les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être traités avec les mêmes matériaux de finition que la façade principale.

e) la dalle doit être posée au moins 20 cm au-dessus du niveau de l'axe de la chaussée et la cote altimétrique plus ou moins 0,000 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,800 mètre au-dessus du terrain naturel.

f) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées ou entourées d'une haie vive de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

g) les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrées dans les lotissements et opérations groupées. La mise en souterrain sera prévue par le promoteur ou constructeur qui consultera les services publics concernés préalablement à tous travaux.

h) 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 ;
- 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.

ARTICLE U.B.12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation collective : une place de stationnement au minimum par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : une place de stationnement par logement doit être aménagée sur le terrain sauf dans le cas de constructions implantées en ordre continu sur des parcelles de façade égale ou inférieure à 8 mètres auquel cas il n'est exigé aucun emplacement de stationnement sur le terrain.

Dans le cas de transformation ou de division d'une construction existante en plusieurs logements il est exigé une place de stationnement par logement

- pour les logements construits par des offices d'H.L.M., le nombre de places de stationnement pourra être réduit de moitié lors de la réalisation du projet de construction sous réserve que le plan masse fasse apparaître la possibilité de réaliser ultérieurement l'autre moitié.
- pour des ensembles de logements pour personnes âgées :
 - inférieurs à 30 logements ou chambres : une place par 70 m² de surface de plancher hors oeuvre nette à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.
 - égaux ou supérieurs à 30 logements ou chambres : une place pour 70 m² de surface de plancher hors oeuvre nette pour les 30 premiers logements ou chambres à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs et une place par 140 m² de surface de plancher hors oeuvre nette pour les logements ou chambres supplémentaires.
- pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.
- pour les établissements industriels ou artisanaux : une place de stationnement par 80 m² de surface hors oeuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de surface hors oeuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- pour les établissements commerciaux :
 - a) commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'établissement
 - b) hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 10 m² de salle de restaurant

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

c) Salles de spectacles et de réunions : des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil

- pour les établissements d'enseignement : une place de stationnement par classe.

Modalités d'application :

Le pétitionnaire satisfait aux conditions exigées ci-dessus :

- soit en aménageant une aire de stationnement sur l'unité foncière de l'opération

- soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible :

1) en aménageant une aire de stationnement sur une unité foncière distante de moins de 150 mètres dont la pétitionnaire justifie de la pleine propriété, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

2) à défaut de pouvoir réaliser les places décrites ci-dessus, en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, dans les conditions prévues aux articles L 421.3 et R 332.17 à R 332.24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U.B.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règle générale

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 20 % de la surface du terrain sauf dans les parcelles à l'angle de deux ou plusieurs voies inférieures à 800 m².

Règles particulières

Dans les lotissements et opérations groupées de 10 lots et plus, 10% du terrain doivent être traités en espace vert d'un seul tenant, commun à tous les lots et planté.

Toutefois, pour répondre à des impératifs de plan masse, le morcellement d'un espace vert, dont la superficie est égale ou supérieure à 1.500 m², pourra être admis avec un maximum de 3 espaces séparés, mais aucun de ces espaces ne pourra être inférieur à 750 m².

Les bandes de terrain plantées le long des voies entre la chaussée et les allées piétonnes peuvent, dès lors qu'elles ont une largeur minimale de 1,50 m, être comptabilisées pour répondre à des impératifs de plan masse dans le cadre des 10 %

d'espaces verts ; dans cette hypothèse, elles ne sont pas soumises à la superficie minimale de 750 m².

Chaque lot doit être planté à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de surface de plancher hors oeuvre.

La création ou l'extension de bâtiment à usage industriel est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure le long des limites parcellaires.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain au minimum.

Les équipements techniques autorisés et les hangars agricoles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

Règlement UC

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat isolé ainsi qu'aux activités sans nuisances. Elle est divisée en trois secteurs : UCa, UCb et UCc.

Une annexe est un bâtiment adossé ou non à l'habitation et peut être fermée ou non. Une annexe doit compter une surface maximale de 30 m² (excepté les piscines) et ne doit dépasser 3.20 m de hauteur. Concernant les piscines, seules les piscines enterrées d'une surface maximale de 100 m² sont considérées comme des annexes.

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

ARTICLE U.C.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Dans le secteur UCa

Ne sont admises que les constructions à usage commercial, artisanal et d'habitat.

Dans les secteurs UCb et UCc

Sont notamment autorisés :

- les constructions à usage d'habitation ou d'annexe à une habitation, les abris de jardin, les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux, de services et d'équipements collectifs.
- les lotissements et opérations groupées

Sont admis sous certaines conditions :

- Les établissements à usage artisanal ou commercial de surface inférieure à 2000m² comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur et à condition qu'ils correspondent à des besoins liés au caractère de la zone et à son fonctionnement.
- Le camping à la ferme et le stationnement pour plus de 3 mois de 2 à 5 caravanes sous réserve de réaliser les équipements nécessaires et des rideaux d'arbres de haute tige suffisants.

Les différents types de camping-caravanage admis dans le présent article peuvent être refusés ou admis sous réserve de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique, aux paysages naturels ou l'exercice des activités agricoles ou à la conservation des milieux naturels.

Protection contre le bruit des voies routières et ferrées par des prescriptions d'isolement acoustique

Les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres de la voie ferrée LILLE-VALENCIENNES et repérée aux plans des "obligations diverses" par une sinusoïde, doivent répondre aux prescriptions d'isolement contre les bruits de l'espace extérieur imposées par l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié par arrêté du 23 février 1983, et reprises en annexe documentaire.

ARTICLE U.C.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois
- les terrains de camping-caravanage, les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- le stationnement isolé de caravanes pour plus de 3 mois
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de véhicules désaffectés
- l'ouverture de toute carrière
- les affouillements et exhaussements de sol, qu'ils soient ou non soumis à autorisation

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.C.3 - ACCES ET VOIRIE

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

1°) Accès

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

Les terrains dont la longueur de façade est inférieure à 40 mètres ne peuvent comporter qu'un seul accès à la voie publique, conçu en double sens ou deux accès conçus en sens unique.

Les terrains dont la longueur de façade est supérieure à 40 mètres peuvent comporter deux accès automobiles à la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique deux lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas, la largeur de l'accès ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

2°) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Toutefois, sur une longueur de 10 mètres à compter de la voie publique, cette largeur ne peut être inférieure à 5 mètres.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

Toutefois, dans le cas de "placettes" qui participent à une composition d'ensemble, l'opportunité de ne pas prolonger la voie pourra être retenue dans le cadre plus général d'un plan d'aménagement au niveau de la commune.

ARTICLE U.C.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1°) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2°) Alimentation en eau industrielle

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, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En l'absence d'un réseau raccordé à la station d'épuration publique, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur.

b) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales doit être la première solution recherchée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux résiduelles dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

Les cuves de récupération d'eaux pluviales sont admises à condition que les terrains soient remis à niveau.

c) eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

4°) Distribution EDF-GDF-PTT-Téledistribution

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

Dans les lotissements et permis groupés, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain. **La mise en souterrain doit être prévue par l'aménageur jusqu'au réseau public, après consultation des services concernés Il est en outre conseillé la pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement au réseau câblé.**

ARTICLE U.C.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface, la situation ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de travaux publics ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire sera refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

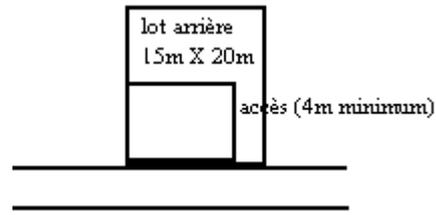
Pour être constructible, tout terrain doit avoir une longueur de façade au moins égale à 9 mètres.

Toutefois, la construction sur des terrains existants dont la longueur de façade est inférieure à 9 mètres est autorisée pour permettre :

- l'édification d'un garage particulier
- la reconstruction de bâtiments existants
- la construction ou la reconstruction de bâtiments dans le cas de "dent creuse" telle que définie en annexe.
- l'implantation de constructions liées aux réseaux de distribution (EDF, PTT,...)

En cas de partage ou de division parcellaire de terrain en vue de la construction, la longueur de façade de chaque terrain résultant de la division doit être au moins égale à 9 mètres.

Ces règles de minimum de front à rue ne s'appliquent pas aux parcelles (2 maximum) créées en arrière-plan par division et reliées à la voie publique par un chemin d'accès faisant partie intégrante du ou des lots. Toutefois, dans ce cas, il devra être possible d'inscrire dans le ou les lots arrières un rectangle de 15 mètres par 20 mètres.



Cette taille minimale de parcelle (15m X 20m) s'applique également aux parcelles créées par division supérieure à 2 et reliées à une voie publique existante par une voie nouvelle réalisée dans le cadre de l'opération.

ARTICLE U.C.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou respecter les marges de recul figurant au plan. Dans le secteur UCc ce recul est porté à 15 mètres de l'axe des voies publiques. **Dans le cas d'une construction édifée sur un terrain situé à l'angle de 2 voies, cette règle peut ne s'appliquer qu'à partir de la voie qui assure la desserte de la construction si la seconde voie est un chemin non ouvert à la circulation automobile et si le projet ne compromet pas la sécurité du carrefour.**

Si l'alignement de la voie publique ou privée est à moins de 4 mètres de son axe, le recul est porté à 10 mètres à compter dudit axe.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier. Ce recul peut être réduit à 1 mètre de l'axe pour la partie du piétonnier qui débouche sur une placette entre 2 bâtiments qui n'ont pas d'ouverture sur ce chemin.

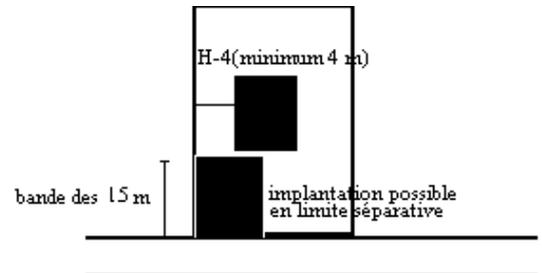
Dans ces retraits peut être admis l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation dans la mesure où :

- le projet est compatible avec l'ensemble des autres règles
 - le projet ne remet pas en cause plus de la moitié du bâtiment et que le rapport entre les surfaces hors oeuvre brute nouvelle et ancienne n'est pas supérieur à 1,5. Dans ce cas le projet devra présenter une architecture soignée, compatible avec le milieu environnant.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ni aux postes de transformation ou autocommutateurs de téléphone, dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m² et la hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'égout du toit. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

En bordure de la voie ferrée LILLE-VALENCIENNES les constructions à usage d'habitation devront respecter un recul minimum de 25 mètres à compter de l'axe de la voie ferrée.

ARTICLE U.C.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres. Cette distance horizontale ne pourra en aucun cas être inférieure à 4 mètres. **Cette règle ne s'applique ni aux jambages de lucarnes ni aux pans de toitures**



Toutefois, la construction de bâtiment joignant la limite parcellaire est autorisée :

1°) A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue.

2°) à l'extérieur de cette profondeur de 15 mètres dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de toiture 45°.
- lorsqu'il s'agit de deux bâtiments qui se joutent

Les extensions arrières d'habitations existantes, ne jouxtant pas la limite séparative et implantées à moins de 4 mètres de celle-ci, sont autorisées à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à celle du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

En ce qui concerne les abris de jardin sans fondations et non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface hors oeuvre brute de l'abri soit inférieure ou égale à 10 m² et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres.

Les abris à bûches, dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent également être implantés à 1 mètre de la limite séparative. De même, les équipements de service public, tels que transformateurs E.D.F., autocommutateurs de téléphone, dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m² et la hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'égout du toit, peuvent être implantés à 1 mètre minimum des limites séparatives à conditions que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement (par exemple, utilisation de matériaux tels que briques, tuiles ..., accompagnement végétal).

Les stationnements de caravanes autorisés à l'article U.C.1 doivent respecter un recul minimal de 10 mètres à compter des limites séparatives.

ARTICLE U.C.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

1. Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Cette distance peut toutefois être réduite dans le cas de bâtiments de faible volume (abris de jardin) ou de contraintes techniques ou architecturales dûment justifiées.

ARTICLE U.C.9 - EMPRISE AU SOL

DEFINITION

1) Principe

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UCa : la surface imperméabilisée, y compris celle affectée aux parkings, ne devra pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur Ucb : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface totale de l'unité foncière.

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

Ces dispositions ne s'appliquent 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 U.C.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à destination principale d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de combles soit (R+1+C). Leur hauteur, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 10m au faîtage et 6,5 m au sommet de l'acrotère. (Illustration 1)

La hauteur des constructions à destination d'activité, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 6 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

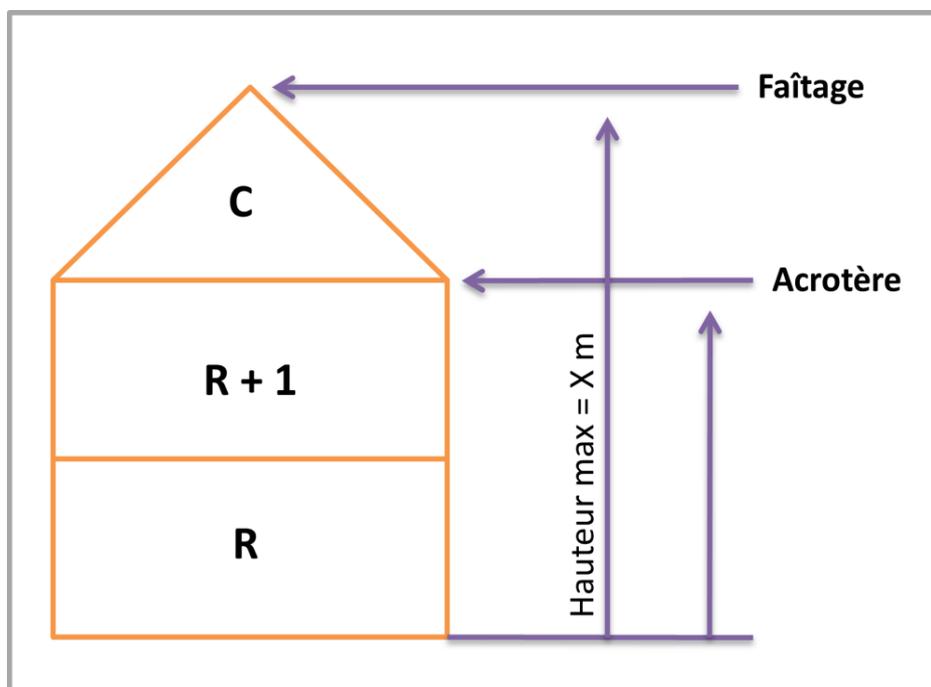
La hauteur des constructions à destination agricole, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

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 emprise inférieure à 2 m² tels que souches de cheminées, antenne,...

ILLUSTRATION 1



ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe général

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 ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

2 - Dispositions particulières

Pour les constructions à usage public ou d'activité

L'architecture des bâtiments et les matériaux utilisés seront choisis de façon à permettre la meilleure intégration possible du bâtiment dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit. La couleur des matériaux de toiture devra s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges et des noirs.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal de manière à être peu visibles.

Pour les constructions à usage d'habitation

a) maçonnerie :

- la brique pleine de terre cuite naturelle dont les joints sont lissés doit rester à nu et ne peut en aucun cas être peinte, même s'il s'agit d'une rénovation. Un enduit sera choisi si une protection des murs extérieurs s'avère nécessaire.
- les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtus d'un enduit dont la teinte de finition est comprise dans le nuancier en Annexe du Règlement.
- .les teintes vives, et en particulier le blanc pur, sont interdits sur les pignons et murs aveugles.
- .sont interdits les revêtements par plaques de pierre ou de marbre, les briquettes de parement (tuileaux et mulots) à l'exception des briquettes dont l'aspect de finition est rigoureusement identique à celui de la brique de terre cuite naturelle.
- .les pierres naturelles ou ouvrages en béton brut apparents ne sont tolérés que pour les encadrements de porte, porche, linteaux, appuis de baies, corbeaux ou chéneaux.

b) couverture :

- en dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente sont interdites. Elles pourront cependant être tolérées pour des excroissances de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes de faible importance.
- les toitures-terrasses sont autorisées
- .la couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à celle de la tuile naturelle dans la gamme des rouges, des orangés et des noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair.

c) ouvertures :

.les ouvertures devront être de préférence plus hautes que larges. Les baies de grande largeur ne sont admises que pour l'éclairage des séjours et pièces à usage commercial.

.les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon ou des lucarnes. Les ouvertures devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée.

.les lucarnes ou chiens assis ou fenêtres de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

d) aspect général :

- .les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec les constructions existantes.
- .les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être traités avec les mêmes matériaux de finition que la façade principale.

e) la dalle doit être posée au moins 20 cm au-dessus du niveau de l'axe de la chaussée et la cote altimétrique plus ou moins 0,000 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,800 mètre au-dessus du terrain naturel.

f) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées ou entourées d'une haie vive de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

g) les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrées dans les lotissements et opérations groupées. La mise en souterrain sera prévue par le promoteur ou constructeur qui consultera les services publics concernés préalablement à tous travaux.

h) 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 ;
 - 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.

ARTICLE U.C.12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation collective : une place de stationnement au minimum par logement.
 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle : une place de stationnement par logement doit être aménagée sur le terrain sauf dans le cas de constructions implantées en ordre continu sur des parcelles de façade égale ou inférieure à 8 mètres auquel cas il n'est exigé aucun emplacement de stationnement sur le terrain.
- **Dans le cas de transformation ou de division d'une construction existante en plusieurs logements il est exigé une place de stationnement par logement**
- pour les logements construits par des offices d'H.L.M., le nombre de places de stationnement pourra être réduit de moitié lors de la réalisation du projet de construction sous réserve que le plan masse fasse apparaître la possibilité de réaliser ultérieurement l'autre moitié.
 - pour des ensembles de logements pour personnes âgées :
 - inférieurs à 30 logements ou chambres : une place par 70 m² de surface de plancher hors oeuvre nette à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.
 - égaux ou supérieurs à 30 logements ou chambres : une place pour 70 m² de surface de plancher hors oeuvre nette pour les 30 premiers logements ou chambres à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs et une place par 140 m² de surface de plancher hors oeuvre nette pour les logements ou chambres supplémentaires.

- pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.
- pour les établissements industriels ou artisanaux : une place de stationnement par 80 m² de surface hors oeuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de surface hors oeuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- pour les établissements commerciaux :

a) commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'établissement

b) hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 10 m² de salle de restaurant

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

c) Salles de spectacles et de réunions : des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil

- pour les établissements d'enseignement : une place de stationnement par classe.

Modalités d'application :

Le pétitionnaire satisfait aux conditions exigées ci-dessus :

- soit en aménageant une aire de stationnement sur l'unité foncière de l'opération

- soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible :

1) en aménageant une aire de stationnement sur une unité foncière distante de moins de 150 mètres dont la pétitionnaire justifie de la pleine propriété, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

2) à défaut de pouvoir réaliser les places décrites ci-dessus, en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, dans les conditions prévues aux articles L 421.3 et R 332.17 à R 332.24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U.C.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règles générales de plantation :

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

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

La création ou l'extension de bâtiment à usage industriel est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure le long des limites de l'unité foncière.

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 20 % de la surface du terrain.

Règles particulières

Dans les lotissements et opérations groupées de 10 lots et plus, 10 % du terrain doivent être traités en espace vert d'un seul tenant, commun à tous les lots et planté.

Toutefois, pour répondre à des impératifs de plan masse, le morcellement d'un espace vert, dont la superficie est égale ou supérieure à 1.500 m², pourra être admis avec un maximum de 3 espaces séparés, mais aucun de ces espaces ne pourra être inférieur à 750m².

Les bandes de terrain plantées le long des voies entre la chaussée et les allées piétonnes peuvent, dès lors qu'elles ont une largeur minimale de 1,50 m, être comptabilisées pour répondre à des impératifs de plan masse dans le cadre des 10 % d'espaces verts ; dans cette hypothèse, elles ne sont pas soumises à la superficie minimale de 750 m².

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain au minimum.

Les terrains sur lesquels le stationnement de caravanes est autorisé doivent être plantés de quarante arbres minimum de haute tige à l'hectare. Une haie de 1,20 m minimum de hauteur ainsi qu'un alignement d'arbres de haute tige doivent être réalisés sur la périphérie du terrain.

Les équipements techniques autorisés et les hangars agricoles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

Dans le secteur UCa

La création ou l'extension de bâtiment à usage commercial est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure de 3 mètres minimum de large le long des voies publiques ou privées existantes. L'écran sera réalisé sous forme de haie d'une hauteur minimale de 1,20 mètre, plantée d'espèces régionales et variées.

Règlement NA

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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

CHAPITRE I – Dispositions applicables à la zone NA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée, réservée à l'implantation future de logements, de service et d'équipements publics.

Elle est repérée aux plans par les sigles NAb1 et NAb2.

Le secteur NAb1 est destiné à la réalisation de logements et d'équipements publics. Il est urbanisable immédiatement sous forme de lotissement ou opération groupée après mise en viabilité des terrains.

Le secteur NAb2 est destiné à l'urbanisation future de la commune et n'est pas constructible actuellement, mais il le sera suite à une modification du POS ultérieure.

Une annexe est un bâtiment adossé ou non à l'habitation et peut être fermée ou non. Une annexe doit compter une surface maximale de 30 m² (excepté les piscines) et ne doit dépasser 3.20 m de hauteur. Concernant les piscines, seules les piscines enterrées d'une surface maximale de 100 m² sont considérées comme des annexes.

ARTICLE NA 1

Actuellement l'article est rédigé ainsi et pourrait être rédigé comme suit:

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

- les travaux et extensions visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes à usage d'habitation
- les bâtiments annexes (de faible volume) et les garages liés à des habitations existantes.
- les reconstructions d'habitations dans la limite d'un rapport entre les superficies développées hors œuvre nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,5.
- l'extension ou la transformation d'établissements classés existants lorsque les travaux ont pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements. Cette règle est étendue aux activités existantes jouxtant la zone NA et n'ayant pas de possibilité d'extension autre que la zone NA.

Cette extension pourra cependant être refusée si, en raison de son importance, elle est de nature à compromettre le caractère de la zone NA.

- la réalisation des équipements publics faisant l'objet d'un emplacement réservé au P.O.S. ainsi que les équipements publics de faible importance tels que transformateurs EDF, etc., à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement comme l'utilisation de matériaux tels que briques, tuiles ...accompagnement végétal.

Dans le secteur NAb1

- les habitations ainsi que les services publics et commerciaux liés à ces ensembles à condition que les opérations concernent une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Dans l'ensemble de la zone NA :

Protection contre le bruit des voies routières et ferrées par des prescriptions d'isolement acoustique

Les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres de la voie ferrée LILLE-VALENCIENNES et repérée aux plans des "obligations diverses" par une sinusoïde, doivent répondre aux prescriptions d'isolement contre les bruits de l'espace extérieur imposées par l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié par arrêté du 23 février 1983, et reprises en annexe documentaire.

ARTICLE NA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non prévus à l'article NA1 sont interdits .

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

Dans le secteur NAb1 :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Aucune voie privée pour véhicules automobiles ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Toutefois, sur une longueur de 10 mètres à partir de la voie publique, cette largeur ne peut être inférieure à 5 mètres.

Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 9 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

Toutefois, dans le cas de "placettes" qui participent à une composition d'ensemble, l'opportunité de ne pas prolonger la voie pourra être retenue dans le cadre plus général d'un plan d'aménagement au niveau de la commune.

Dans le secteur NAb2 :

Néant

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le secteur NAb1 :

1°) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2°) Assainissement

a) eaux usées

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

En l'absence d'un réseau raccordé à la station d'épuration publique, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur.

b) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales doit être la première solution recherchée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles,

le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux résiduaires dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

Les cuves de récupération d'eaux pluviales sont admises à condition que les terrains soient remis à niveau.

3°) Distribution EDF-GDF-PTT-Téledistribution

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

Dans les lotissements et permis groupés, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain. La mise en souterrain doit être prévue par l'aménageur jusqu'au réseau public, après consultation des services concernés la pose de fourreaux est obligatoire en vue d'un éventuel raccordement au réseau câblé.

Dans le secteur NAb2 :

Néant

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur NAb1

Tout projet de lotissement ou d'opération groupée devra concerner un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare ou la totalité de la zone restant à urbaniser.

Dans le secteur NAb2

Néant

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

Dans le secteur NAb1, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Dans le cas d'une construction édiflée sur un terrain situ   à l'angle de 2 voies, cette r  gle peut ne s'appliquer qu'à partir de la voie qui assure la desserte de la construction si la seconde voie est un chemin non ouvert à la circulation automobile et si le projet ne compromet pas la s  curit  du carrefour.

Dans le secteur NAb2, les constructions et installations doivent être implantés avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, dans ces marges de recul est admis l'aménagement de constructions existantes à usage d'habitation, dans la mesure où à :

- le projet est compatible avec l'ensemble des autres r  gles
- le projet ne remet pas en cause plus de la moitié du bâtiment existant et que le rapport entre les surfaces hors oeuvre nouvelle et ancienne n'est pas supérieur à 1,5. Dans ce cas le projet devra présenter une architecture soign e compatible avec le milieu environnant.

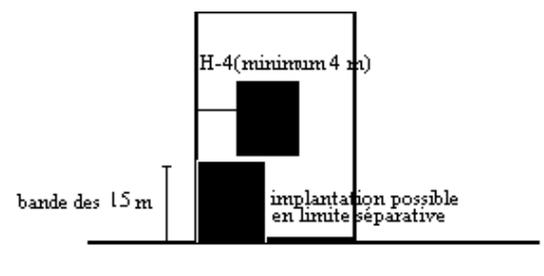
Ces r  gles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ni aux postes de transformation ou relais pour radiotéléphones, dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m² et la hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'égout du toit. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

En bordure de la voie ferrée LILLE-VALENCIENNES les constructions à usage d'habitation devront respecter un recul minimum de 25 mètres à compter de l'axe de la voie ferrée.

ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur NAb1

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres. Cette distance horizontale ne pourra en aucun cas être inférieure à 4 mètres. **Cette r  gle ne s'applique ni aux jambages de lucarnes ni aux pans de toitures**



Toutefois, la construction de bâtiment joignant la limite parcellaire est autorisée :

1°) A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue.

2°) à l'extérieur de cette profondeur de 15 mètres dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de toiture 45°.
- lorsqu'il s'agit de deux bâtiments qui se jouxtent.

Dans le secteur NAb2

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative opposée ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres. Cette distance horizontale ne pourra en aucun cas être inférieure à 4 mètres **mais ne s'applique ni aux jambages des lucarnes ni aux pans de toitures**

Dans l'ensemble de la zone

En ce qui concerne les abris de jardin sans fondations et non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure à 10 m² et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres.

Les abris à bûches dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative, ainsi que les équipements publics tels que transformateurs EDF, relais pour radiotéléphones... dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m² et la hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'égout du toit, à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement comme l'utilisation de matériaux tels que briques, tuiles ...accompagnement végétal.

ARTICLE NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

- entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Cette distance peut toutefois être réduite dans le cas de bâtiments de faible volume (abris de jardin) ou de contraintes techniques ou architecturales dûment justifiées.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

DEFINITION

1) Principe

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

EMPRISE AU SOL

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

Ces dispositions ne s'appliquent 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 NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur NAb1, les constructions à destination principale d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux droits sur rez-de-chaussée plus un seul niveau de combles aménageables (R+2+C). La hauteur au dessus de tout point du terrain naturel projeté ne pourra dépasser 10 m au faîtage et **6.5 m au sommet de l'acrotère** (Illustration n°1).

La hauteur des constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'industrie, de fonction d'entrepôt, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 6 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

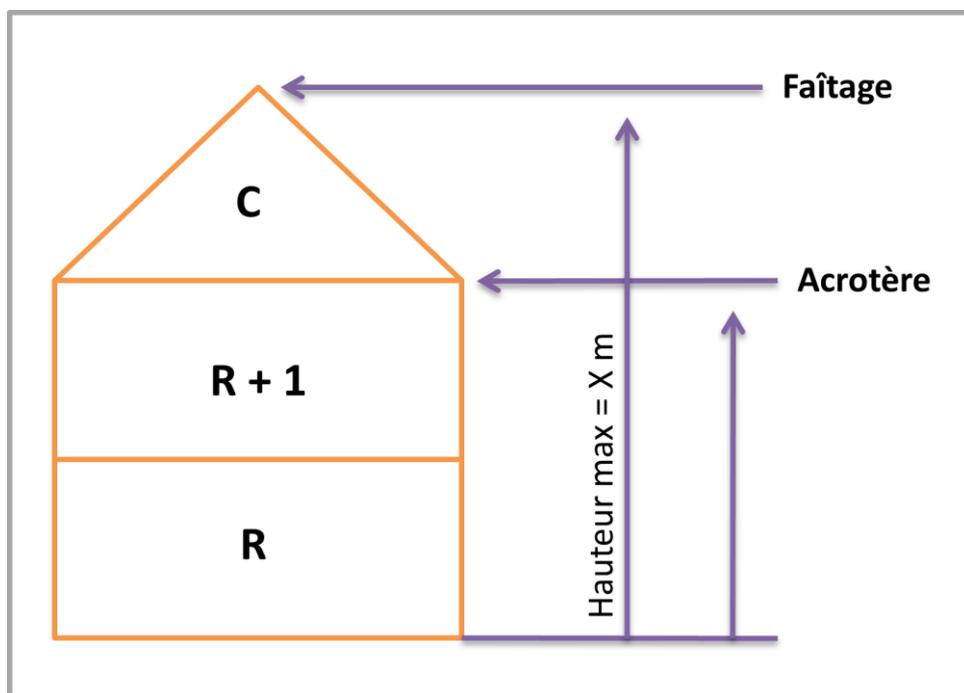
La hauteur des constructions à destination d'équipement sportif, culturel ou socio-culturel, lorsqu'il s'agit de services publics ou d'intérêt collectif mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 m **au faîtage ou au sommet de l'acrotère.**

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

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 d'emprise inférieure à 2 m² tels que souches de cheminées, antenne,...

ILLUSTRATION 1



ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe général

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 ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter

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

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

2 - Dispositions particulières

Pour les constructions à usage public ou d'activité

L'architecture des bâtiments et les matériaux utilisés seront choisis de façon à permettre la meilleure intégration possible du bâtiment dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit. La couleur des matériaux de toiture devra s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges et des noirs.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal de manière à être peu visibles.

Pour les constructions à usage d'habitation

a) maçonnerie :

- la brique pleine de terre cuite naturelle dont les joints sont lissés doit rester à nu et ne peut en aucun cas être peinte, même s'il s'agit d'une rénovation. Un enduit sera choisi si une protection des murs extérieurs s'avère nécessaire.
- les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtus d'un enduit dont la teinte de finition est comprise dans le nuancier en Annexe du Règlement.
- .les teintes vives, et en particulier le blanc pur, sont interdits sur les pignons et murs aveugles.
- .sont interdits les revêtements par plaques de pierre ou de marbre, les briquettes de parement (tuileaux et mulots) à l'exception des briquettes dont l'aspect de finition est rigoureusement identique à celui de la brique de terre cuite naturelle.
- .les pierres naturelles ou ouvrages en béton brut apparents ne sont tolérés que pour les encadrements de porte, porche, linteaux, appuis de baies, corbeaux ou chéneaux.

b) couverture :

- en dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente sont interdites. Elles pourront cependant être tolérées pour des excroissances de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes de faible importance.
- les toitures-terrasses sont autorisées.
- .la couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à celle de la tuile naturelle dans la gamme des rouges des orangés et des noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair.

c) ouvertures :

.les ouvertures devront être de préférence plus hautes que larges. Les baies de grande largeur ne sont admises que pour l'éclairage des séjours et pièces à usage commercial.

.les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon ou des lucarnes. Les ouvertures devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée.

.les lucarnes ou chiens assis ou fenêtres de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

d) aspect général :

- .les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec les constructions existantes.
- .les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être traités avec les mêmes matériaux de finition que la façade principale.

e) la dalle doit être posée au moins 20 cm au-dessus du niveau de l'axe de la chaussée et la cote altimétrique plus ou moins 0,000 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,800 mètre au-dessus du terrain naturel.

f) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées ou entourées d'une haie vive de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

g) les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrées dans les lotissements et opérations groupées. La mise en souterrain sera prévue par le promoteur ou constructeur qui consultera les services publics concernés préalablement à tous travaux.

h) 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 ;

- 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.

ARTICLE NA 12 – STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution devront être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour subvenir aux besoins des constructions réalisées.

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règles générales de plantation :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Règles particulières

Dans les lotissements et opérations groupées de 10 lots et plus, 10 % du terrain doivent être traités en espace vert d'un seul tenant, commun à tous les lots et planté.

Toutefois, pour répondre à des impératifs de plan masse, le morcellement d'un espace vert, dont la superficie est égale ou supérieure à 1.500 m², pourra être admis avec un maximum de 3 espaces séparés, mais aucun de ces espaces ne pourra être inférieur à 750 m².

Les bandes de terrain plantées le long des voies entre la chaussée et les allées piétonnes peuvent, dès lors qu'elles ont une largeur minimale de 1,50 m, être comptabilisées pour répondre à des impératifs de plan masse dans le cadre des 10 % d'espaces verts ; dans cette hypothèse, elles ne sont pas soumises à la superficie minimale de 750 m².

Les équipements techniques autorisés et les hangars agricoles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

Règlement NB

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée sur laquelle, sous certaines conditions, peut être admis un habitat dispersé.

Une annexe est un bâtiment attenant ou non à l'habitation et peut être fermée ou non. Une annexe doit compter une surface maximale de 30 m² (excepté les piscines) et ne doit dépasser 3.20 m de hauteur. Concernant les piscines, seules les piscines enterrées d'une surface maximale de 100 m² sont considérées comme des annexes.

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

ARTICLE N.B.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont notamment autorisés :

- les constructions à usage d'habitation ou d'annexe à une habitation, d'artisanat, de commerce, de bureaux, de services et d'équipements collectifs.
- les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions existantes
- les reconstructions dans la limite d'un rapport entre la superficie développée hors œuvre nouvelle et ancienne inférieur ou égal à 1,5
- l'agrandissement en vue d'une amélioration des conditions d'habitabilité des immeubles existants dès lors que l'opération n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Sont admis sous certaines conditions :

- les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- l'aménagement de terrains de camping-caravanage et les aires naturelles de camping dès lors que leur superficie n'excède pas 2 hectares.
- les parcs résidentiels de loisirs
- le camping à la ferme et le stationnement pour plus de 3 mois de 2 à 5 caravanes sous réserve de réaliser les équipements nécessaires et des rideaux suffisants d'arbres de haute tige.
- les lots arrières, à condition que la densité n'excède pas 15 logements à l'hectare.

Les différents types de camping-caravanage admis dans le présent article peuvent être refusés ou admis sous réserve de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique, aux paysages naturels

ou l'exercice des activités agricoles ou à la conservation des milieux naturels de la faune ou de la flore.

Protection contre le bruit des voies routières et ferrées par des prescriptions d'isolement acoustique

Les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres de la voie ferrée LILLE-VALENCIENNES et repérée aux plans des "obligations diverses" par une sinusoïde, doivent répondre aux prescriptions d'isolement contre les bruits de l'espace extérieur imposées par l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié par arrêté du 23 février 1983, et reprises en annexe documentaire.

ARTICLE N.B.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois
- Le stationnement isolé de caravane pour plus de 3 mois
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de véhicules désaffectés
- les établissements à usage d'activité industrielle.
- les carrières, affouillements et exhaussements de sol.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.B.3 - ACCES ET VOIRIE

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

1°) Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

Chaque parcelle ne peut comporter qu'un seul accès à la voie publique.

2°) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

ARTICLE N.B.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1°) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2°) Alimentation en eau industrielle

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, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En l'absence d'un réseau raccordé à la station d'épuration publique, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur.

b) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales doit être la première solution recherchée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux résiduelles dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

Les cuves de récupération d'eaux pluviales sont admises à condition que les terrains soient remis à niveau.

c) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

4°) Distribution EDF-GDF-PTT-Télédistribution

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

ARTICLE N.B.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres à compter de l'axe des voies privées existantes, modifiées ou à créer et de 15 mètres à compter de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou respecter les marges de recul figurant au plan, mais sont interdites au-delà d'une bande de 35 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées.

Peuvent cependant être admis au-delà de cette bande de 35 mètres les lots arrières et les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole et les annexes à l'habitation dans la mesure où leur implantation est envisagée sur l'unité foncière où le demandeur a sa résidence, que celle-ci soit dans la même zone ou dans une zone contiguë, dès lors que ces annexes ne dépassent pas 30 m² de surface de plancher et qu'il n'est pas possible, soit en application d'une autre législation, soit pour des motifs techniques ou architecturaux, de les réaliser à proximité de l'habitation en tant que dépendance.

Dans ce cas, les annexes seront réalisées en matériaux sombres de manière à être peu visibles dans le paysage et feront l'objet d'un accompagnement végétal afin d'en réduire de façon significative l'impact paysager.

Ces annexes pourront toutefois être interdites si elles sont de nature à porter atteinte aux paysages ou à la qualité de l'environnement.

Dans le cas d'une construction édifiée sur un terrain situé à l'angle de 2 voies, le retrait de 10 mètres pour les voies privées et 15 mètres pour les voies publiques peut ne s'appliquer qu'à partir de la voie qui assure la desserte de la construction si la seconde voie est un chemin non ouvert à la circulation automobile et si le projet ne compromet pas la sécurité du carrefour.

En dehors de la limite de construction définie ci-dessus, est admis l'aménagement de constructions existantes à usage d'habitation dans la mesure où :

- le projet est compatible avec l'ensemble des autres règles
- le projet ne remet pas en cause plus de la moitié du bâtiment existant et que le rapport entre les surfaces hors œuvre nettes nouvelle et ancienne n'est pas supérieur à 1,5. Dans ce cas le projet devra présenter une architecture soignée, compatible avec le milieu environnant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ni aux postes de transformation ou autocommutateurs de téléphone, dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m² et la hauteur inférieure à 3,20 mètres à l'égout du toit. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

En bordure de la voie ferrée LILLE-VALENCIENNES les constructions à usage d'habitation devront respecter un recul minimum de 25 mètres à compter de l'axe de la voie ferrée.

ARTICLE N.B.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres. Cette distance horizontale ne pourra en aucun cas être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique ni aux jambages de lucarnes ni aux pans de toitures

Les extensions d'habitations peuvent être réalisées en limite séparative, d'un seul côté, dans la mesure où la longueur bâtie n'excède pas 15 mètres (dans la profondeur) et la hauteur 3,20 mètres, et qu'il n'est pas concevable, sur le plan technique ou architectural, d'envisager une autre implantation.

En ce qui concerne les abris de jardin sans fondations et non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure à 10 m² et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres.

Les abris à bûches dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.

Les équipements publics tels que transformateurs EDF, autocommutateurs de téléphone... dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m² et la hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'égout du toit, peuvent être implantés en limite séparative ou à 1 mètre minimum de cette dernière, à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement comme l'utilisation de matériaux tels que briques, tuiles ...accompagnement végétal.

ARTICLE N.B.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

1°) Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

2°) Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Cette distance peut toutefois être réduite dans le cas de bâtiments de faible volume (abris de jardin) ou de contraintes techniques ou architecturales dûment justifiées.

ARTICLE N.B.9 - EMPRISE AU SOL

DEFINITION

1) Principe

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

EMPRISE AU SOL

Dans le secteur NB, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% 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.

Les constructions à destination principale d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de combles soit (R+1+C). Leur hauteur, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 10m au faîtage et 6,5 m au sommet de l'acrotère (Illustration 1).

La hauteur des constructions à destination d'activité, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 6 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

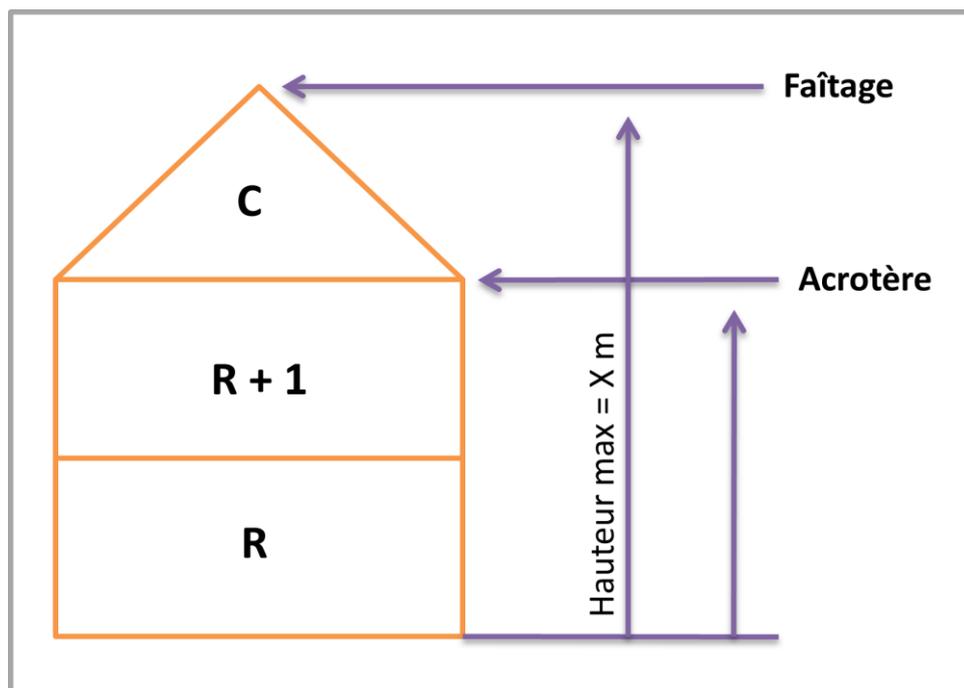
La hauteur des constructions à destination agricole, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

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 d'emprise inférieure à 2 m² tels que souches de cheminées, antenne,...

ILLUSTRATION 1



ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe général

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 ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

2 - Dispositions particulières

Pour les constructions à usage public ou d'activité

L'architecture des bâtiments et les matériaux utilisés seront choisis de façon à permettre la meilleure intégration possible du bâtiment dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit. La couleur des matériaux de toiture devra s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges et des noirs.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal de manière à être peu visibles.

Pour les constructions à usage d'habitation

a) maçonnerie :

- la brique pleine de terre cuite naturelle dont les joints sont lissés doit rester à nu et ne peut en aucun cas être peinte, même s'il s'agit d'une rénovation. Un enduit sera choisi si une protection des murs extérieurs s'avère nécessaire.
- les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtus d'un enduit dont la teinte de finition est comprise dans le nuancier en Annexe du Règlement.
- .les teintes vives, et en particulier le blanc pur, sont interdits sur les pignons et murs aveugles.
- .sont interdits les revêtements par plaques de pierre ou de marbre, les briquettes de parement (tuileaux et mulots) à l'exception des briquettes dont l'aspect de finition est rigoureusement identique à celui de la brique de terre cuite naturelle.
- .les pierres naturelles ou ouvrages en béton brut apparents ne sont tolérés que pour les encadrements de porte, porche, linteaux, appuis de baies, corbeaux ou châteaux.

b) couverture :

- en dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente sont interdites. Elles pourront cependant être tolérées pour des excroissances de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes de faible importance.
- les toitures-terrasses sont autorisées
- .la couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à celle de la tuile naturelle dans la gamme des rouges des orangés et des noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair.

c) ouvertures :

.les ouvertures devront être de préférence plus hautes que larges. Les baies de grande largeur ne sont admises que pour l'éclairage des séjours et pièces à usage commercial.

.les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon ou des lucarnes. Les ouvertures devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée.

.les lucarnes ou chiens assis ou fenêtres de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

d) aspect général :

- .les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec les constructions existantes.
- .les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être traités avec les mêmes matériaux de finition que la façade principale.

e) la dalle doit être posée au moins 20 cm au-dessus du niveau de l'axe de la chaussée et la cote altimétrique plus ou moins 0,000 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,800 mètre au-dessus du terrain naturel.

f) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées ou entourées d'une haie vive de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

g) les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrées dans les lotissements et opérations groupées. La mise en souterrain sera prévue par le promoteur ou constructeur qui consultera les services publics concernés préalablement à tous travaux.

h) 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 ;
- 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.

ARTICLE N.B.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N.B.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règles générales de plantation :

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être aménagés en jardin et plantés d'arbres de haute tige.

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 20 % de la surface du terrain

Les aires de stationnement, les parcs résidentiels de loisirs de loisirs et les terrains de camping-caravanage doivent être plantés d'arbres de haute tige. De surcroît, lorsque le terrain, d'un seul tenant réservé pour ces usages, atteint une superficie de 1000 m², un arbre doit être planté par 50 m² de terrain au minimum.

Les équipements techniques autorisés et les hangars agricoles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

Règlement NC

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de protection de l'agriculture et de sauvegarde des sites et paysages.

Dans cette zone un secteur NCa a été délimité pour permettre l'exploitation du sous-sol. Une annexe est un bâtiment attenant ou non à l'habitation et peut être fermée ou non. Une annexe doit compter une surface maximale de 30 m² (excepté les piscines) et ne doit dépasser 3.20 m de hauteur. Concernant les piscines, seules les piscines enterrées d'une surface maximale de 100 m² sont considérées comme des annexes.

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

ARTICLE N.C.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont admis :

- les activités de caractère agricole ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone.
- la création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole.
- les constructions à usage d'habitation sont autorisées quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.
- les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et les conditions d'habitabilité des habitations existantes dès lors que les travaux n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et dans la limite maximale de 250 m² de surface de plancher et d'un rapport entre les superficies développées hors œuvre nettes nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,5.
- les annexes, garages et abris de jardin liés à une habitation existante **sur la même unité foncière**

Le changement de destination de bâtiments à destination 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 :*
 1. *à destination d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant ;*

2. ou à destination d'activité de loisirs ou de restauration ou de chambre d'hôtes, de gîte rural, de table d'hôte, de chambre d'étudiant, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.

Les fiches descriptives qui se trouvent en Annexe du règlement NC représentent le recensement du patrimoine bâti qui a été établi par la commune afin de protéger les bâtiments en question.

le camping à la ferme sur des parcelles attenantes aux bâtiments de l'exploitation sous réserve de réaliser les équipements nécessaires et des rideaux suffisants d'arbres de haute tige à la périphérie du terrain.

les équipements publics faisant l'objet d'un emplacement réservé au P.O.S. ainsi que les équipements publics de faible importance tels que transformateurs EDF, relais pour radiotéléphones, etc., à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement (par exemple : utilisation de matériaux tels que briques, tuiles ...accompagnement végétal) et sous réserve de rester compatibles avec l'activité agricole.

Dans le secteur NCa uniquement :

les affouillements et exhaussements du sol

Protection contre le bruit des voies routières et ferrées par des prescriptions d'isolement acoustique :

les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres de la voie ferrée LILLE-VALENCIENNES prévue au P.O.S. et repérée au plan des "obligations diverses" par une sinusoïde, doivent répondre aux prescriptions d'isolement contre les bruits de l'espace extérieur imposées par l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié par arrêté du 23 février 1983 et reprises en annexe documentaire.

ARTICLE N.C.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N.C.1 et notamment les affouillements et exhaussements de sol (sauf dans le secteur NCa).

Le remblai des marais est interdit.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.C.3 - ACCES ET VOIRIE

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

1°) Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc...

2°) Voirie

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

ARTICLE N.C.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1°) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2°) Alimentation en eau industrielle

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, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En l'absence d'un réseau raccordé à la station d'épuration publique, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur.

b) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales doit être la première solution recherchée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux résiduaires dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

Les cuves de récupération d'eaux pluviales sont admises à condition que les terrains soient remis à niveau.

c) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

4°) Distribution EDF-GDF- -Télédistribution

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

Dans les lotissements et permis groupés, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.. **La mise en souterrain doit être prévue par l'aménageur jusqu'au réseau public, après consultation des services concernés Il est en outre conseillé la pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement au réseau câblé.**

ARTICLE N.C.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou respecter les marges de recul figurant au plan. **Dans le cas d'une construction édifiée sur un terrain situé à l'angle de 2 voies, cette règle peut ne s'appliquer qu'à partir de la voie qui assure la desserte de la construction si la seconde voie est un chemin non ouvert à la circulation automobile et si le projet ne compromet pas la sécurité du carrefour**

Dans les marges de recul imposées ci-dessus, est admis l'aménagement de constructions existantes à usage d'habitation dans la mesure où :

- a) le projet est compatible avec l'ensemble des autres règles
- b) le projet ne remet pas en cause plus de la moitié du bâtiment existant et que le rapport entre les surfaces hors oeuvre nettes nouvelle et ancienne n'est pas supérieur à 1,5. Dans ce cas le projet devra présenter une architecture soignée compatible avec le milieu environnant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ni aux postes de transformation ou autocommutateurs de téléphone, dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m² et la hauteur inférieure à 3,20 mètres à l'égout du toit. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant et notamment de l'activité agricole.

En bordure de la voie ferrée LILLE-VALENCIENNES les constructions à usage d'habitation devront respecter un recul minimum de 25 mètres à compter de l'axe de la voie ferrée.

ARTICLE N.C.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres. Cette distance horizontale ne pourra en aucun cas être inférieure à 4 mètres. **Cette règle ne s'applique ni aux jambages de lucarnes ni aux pans de toitures**

L'aménagement des constructions existantes et les bâtiments agricoles peuvent être admis en limite parcellaire d'un seul côté dans la mesure où la longueur bâtie en limite parcellaire n'excède pas 15 mètres et qu'il n'est pas concevable sur le plan technique ou architectural d'envisager une autre solution d'implantation.

En ce qui concerne les abris de jardin sans fondations et non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la

surface de l'abri soit inférieure à 10 m² et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres.

Les abris à bûches dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.

Les équipements publics tels que transformateurs EDF, autocommutateurs de téléphone.. dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m² et la hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'égout du toit, peuvent être implantés en limite séparative ou à 1 mètre minimum de cette dernière, à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement comme l'utilisation de matériaux tels que briques, tuiles ...accompagnement végétal.

ARTICLE N.C.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX

AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

1°) Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

2°) Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Cette distance peut toutefois être réduite dans le cas de bâtiments de faible volume (abris de jardin) ou de contraintes techniques ou architecturales dûment justifiées.

ARTICLE N.C.9 - EMPRISE AU SOL

Néant

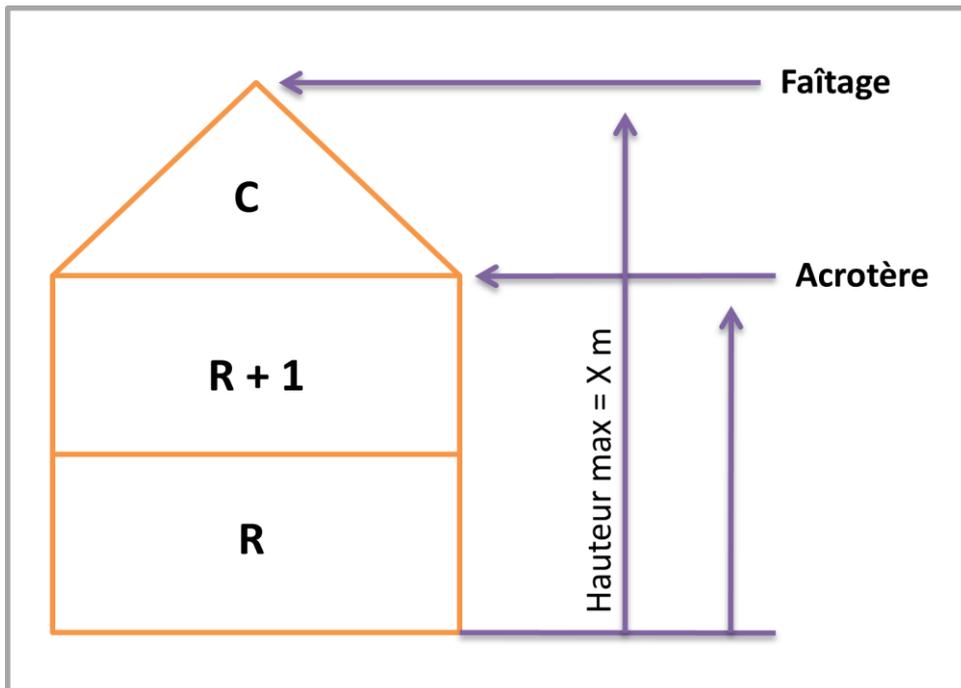
ARTICLE N.C.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à destination principale d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de combles soit (R+1+C). Leur hauteur, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 10m au faîtage et 6,5 m au sommet de l'acrotère. (voir illustration 1)

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages emprise inférieure à 2 m² tels que : souches de cheminées, antennes,...

ILLUSTRATION 1



ARTICLE N.C.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe général

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 ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

2 - Dispositions particulières

Pour les constructions à usage public ou d'activité

L'architecture des bâtiments et les matériaux utilisés seront choisis de façon à permettre la meilleure intégration possible du bâtiment dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit. La couleur des matériaux de toiture devra s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges et des noirs.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal de manière à être peu visibles.

Pour les constructions à usage d'habitation

a) maçonnerie :

- la brique pleine de terre cuite naturelle dont les joints sont lissés doit rester à nu et ne peut en aucun cas être peinte, même s'il s'agit d'une rénovation. Un enduit sera choisi si une protection des murs extérieurs s'avère nécessaire.
- les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtus d'un enduit dont la teinte de finition est comprise dans le nuancier en Annexe du Règlement.
- .les teintes vives, et en particulier le blanc pur, sont interdits sur les pignons et murs aveugles.
- .sont interdits les revêtements par plaques de pierre ou de marbre, les briquettes de parement (tuileaux et mulots) à l'exception des briquettes dont l'aspect de finition est rigoureusement identique à celui de la brique de terre cuite naturelle.
- .les pierres naturelles ou ouvrages en béton brut apparents ne sont tolérés que pour les encadrements de porte, porche, linteaux, appuis de baies, corbeaux ou chéneaux.

b) couverture :

- en dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente sont interdites. Elles pourront cependant être tolérées pour des excroissances de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes de faible importance.
- les toitures-terrasses sont autorisées.
- la couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à celle de la tuile naturelle dans la gamme des rouges, des orangés et des noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair.

c) ouvertures :

.les ouvertures devront être de préférence plus hautes que larges. Les baies de grande largeur ne sont admises que pour l'éclairage des séjours et pièces à usage commercial.

.les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon ou des lucarnes. Les ouvertures devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée.

.les lucarnes ou chiens assis ou fenêtres de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

d) aspect général :

- .les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

- les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être traités avec les mêmes matériaux de finition que la façade principale.

e) la dalle doit être posée au moins 20 cm au-dessus du niveau de l'axe de la chaussée et la cote altimétrique plus ou moins 0,000 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,800 mètre au-dessus du terrain naturel.

f) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées ou entourées d'une haie vive de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

g) les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrées dans les lotissements et opérations groupées. La mise en souterrain sera prévue par le promoteur ou constructeur qui consultera les services publics concernés préalablement à tous travaux.

h) 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 ;
- 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.

ARTICLE N.C.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N.C.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues.

Les équipements techniques autorisés et les hangars agricoles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

Règlement ND

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent.

Elle se divise en trois secteurs :

- NDa : secteur destiné à assurer la sauvegarde d'un site et des perspectives paysagères. Ce secteur est également destiné à la protection de l'agriculture.
- NDb : secteur destiné à des activités de loisirs et de tourisme, sociales, culturelles ou sanitaires.
- NDc : secteur destiné à la création d'étangs

Une annexe est un bâtiment attenant ou non à l'habitation et peut être fermée ou non. Une annexe doit compter une surface maximale de 30 m² (excepté les piscines) et ne doit dépasser 3.20 m de hauteur. Concernant les piscines, seules les piscines enterrées d'une surface maximale de 100 m² sont considérées comme des annexes.

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

ARTICLE N.D.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont seuls admis :

- les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et les conditions d'habitabilité des constructions existantes à usage d'habitation dès lors que les travaux n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et dans la limite maximum de 250 m² de surface de plancher.
- les annexes, garages et abris de jardin liés à une habitation existante sur la même unité foncière.
- les reconstructions de bâtiments à usage d'habitation dans la limite d'un rapport entre les surfaces hors oeuvre nettes nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,5 .Dans ce cas, la surface hors oeuvre nette ne pourra pas excéder 250 m² .
- les reconstructions et extensions de bâtiments à usage autre que l'habitation et non liées à une exploitation agricole dans la limite d'un rapport entre les superficies développées hors oeuvre nettes nouvelle et ancienne inférieur ou égal à 1,5 à condition qu'elles restent compatibles avec l'activité agricole.
- les constructions à usage agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation directement liée à une exploitation agricole en place, ou édifiée simultanément, et constituant le logement de fonction de l'agriculteur en activité.
- les gîtes ruraux, en tant qu'activité agricole

- le changement de destination de bâtiments à usage agricole existant depuis plus de 15 ans est autorisé aux conditions suivantes réunies :

a) l'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement et l'eau potable.

b) la nouvelle destination est soit à usage principal d'habitation, avec un maximum de trois logements y compris celui déjà existant, soit à usage d'activités directement liées à l'activité agricole. Peuvent également être admises certaines activités commerciales telles que magasins d'antiquités, restaurants, gîtes ruraux etc. dès lors qu'elles restent compatibles avec l'activité agricole et contribuent à une valorisation de la qualité architecturale du bâtiment. Tout autre commerce en dehors des activités directement liées à l'agriculture est interdit.

c) le bâtiment existant doit présenter un intérêt architectural et un caractère traditionnel. Sont notamment exclus les cas de bâtiments provisoires, sommaires, en parpaings ou métalliques.

d) les transformations autorisées doivent se limiter au volume bâti existant.

e) les travaux de restauration doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment.

- Les abris pour animaux, en dehors de l'activité agricole, dans la mesure où leur implantation est envisagée sur l'unité foncière où le demandeur a sa résidence, que celle-ci soit dans la même zone ou dans une zone contiguë, dès lors que ces abris ne dépassent pas 30 m² de S.H.O.B. et qu'il n'est pas possible, soit en application d'une autre législation, soit pour des motifs techniques ou architecturaux, de les réaliser à proximité de l'habitation en tant que dépendance.
- Dans ce cas, les abris seront réalisés en matériaux sombres de manière à être peu visibles dans le paysage et feront l'objet d'un accompagnement végétal afin d'en réduire de façon significative l'impact paysager.
- Ces abris pourront toutefois être interdits s'ils sont de nature à porter atteinte aux paysages ou à la qualité de l'environnement.
- le camping à la ferme sur des parcelles attenantes aux bâtiments de l'exploitation sous réserve de réaliser les équipements nécessaires et des rideaux suffisants d'arbres de haute tige à la périphérie du terrain.
- les équipements publics qui font l'objet ou non d'une réserve d'emplacement au P.O.S. ainsi que les équipements publics de faible importance tels que transformateurs EDF, relais pour radiotéléphones, etc., à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement comme l'utilisation de matériaux tels que briques, tuiles ...accompagnement végétal et sous réserve de rester compatible avec l'activité agricole.

Dans le secteur NDb :

- les équipements publics ou privés à caractère touristique, récréatif ou social, les campings caravanages, ainsi que les constructions liées à ces occupations (exemple : logement de fonction).
- les parcs résidentiels de loisirs

Dans le secteur NDc :

- les créations d'étang ou de plans d'eau ainsi que les équipements d'accompagnement, sous réserve du respect des dispositions reprises ci-après :
 - * les aménagements envisagés devront, au préalable, faire l'objet des autorisations administratives réglementaires en fonction du type de plan d'eau prévu

* la distance comptée horizontalement de tout point de la rive d'un plan d'eau au point le plus proche de la limite séparative ne peut en aucun cas être inférieure à 4 mètres. En cas de remblais, la distance du pied de la digue à la limite séparative la plus proche ne peut en aucun cas être inférieure à 1 mètre.

* les projets devront assurer le maintien du libre écoulement des eaux souterraines (en particulier drainage par tuyaux enterrés etc.) et superficielles (cours d'eau non domaniaux, fossés etc.) et se conformer aux servitudes existantes

* les aménagements doivent être conformes aux dispositions prescrites par l'article 9-a (section 2) du Règlement Sanitaire Départemental.

* les étangs et plans d'eau doivent s'intégrer dans le milieu naturel par un effort de plantation (au moins 30 % de la parcelle) d'essences locales facilitant leur insertion dans le paysage et par un modelé des terres de déblais respectant les règles suivantes :

- la hauteur des dépôts de terre ne pourra en aucun cas dépasser 1,50 mètre au-dessus du sol naturel environnant, cette hauteur ne pouvant être atteinte au maximum que sur la moitié du périmètre de l'étang, la hauteur de 1 mètre ne pouvant, quant à elle, être atteinte que sur 20 % du périmètre
- la pente des dépôts de terre ne pourra être supérieure à 30° par rapport au sol naturel.

les projets de création d'étangs ou de plans d'eau peuvent être refusés ou admis sous réserve de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique, aux paysages naturels, à l'exercice des activités agricoles ou à la conservation des milieux naturels de la faune et de la flore.

Les différents types de camping-caravanage admis dans le présent article peuvent être refusés ou admis sous réserve de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique, aux paysages naturels ou à l'exercice des activités agricoles ou à la conservation des milieux naturels de la faune ou de la flore.

Protection contre le bruit de l'espace extérieur en bordure des infrastructures terrestres :

Les constructions et reconstructions de bâtiments à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres de la voie ferrée LILLE-VALENCIENNES et de l'autoroute A23 LILLE-VALENCIENNES repérées au plan des "obligations diverses" par une sinusoïde, doivent répondre aux prescriptions d'isolement acoustique contre les bruits extérieurs imposées par l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié par arrêté du 23 février 1983 repris pour information dans l'annexe documentaire.

ARTICLE N.D.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N.D.1 et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf dans le secteur NDc.
- Le remblai des marais est interdit.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.D.3 - ACCES ET VOIRIE

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

1°) Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc...

2°) Voirie

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

ARTICLE N.D.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1°) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2°) Alimentation en eau industrielle

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, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En l'absence d'un réseau raccordé à la station d'épuration publique, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur.

b) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales doit être la première solution recherchée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux résiduares dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

Les cuves de récupération d'eaux pluviales sont admises à condition que les terrains soient remis à niveau.

c) Eaux résiduares industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduares ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

4°) Distribution EDF-GDF-PTT-Télédistribution

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

ARTICLE N.D.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou respecter les marges de recul figurant au plan. **Dans le cas d'une construction édifiée sur un terrain situé à l'angle de 2 voies, cette règle peut ne s'appliquer qu'à partir de la voie qui assure la desserte de la construction si la seconde voie est un chemin non ouvert à la circulation automobile et si le projet ne compromet pas la sécurité du carrefour.**

Dans les marges de recul imposées ci-dessus, est admis l'aménagement de constructions existantes à usage d'habitation dans la mesure où :

a) le projet est compatible avec l'ensemble des autres règles

b) le projet ne remet pas en cause plus de la moitié du bâtiment existant et que le rapport entre les surfaces développées hors oeuvre nouvelle et ancienne n'est pas supérieur à 1,5. Dans ce cas le projet devra présenter une architecture soignée compatible avec le milieu environnant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ni aux postes de transformation ou autocommutateurs de téléphone, dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m² et la hauteur inférieure à 3,20 mètres à l'égout du toit. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant, et notamment de l'activité agricole.

En bordure de la voie ferrée LILLE-VALENCIENNES les constructions à usage d'habitation devront respecter un recul minimum de 25 mètres à compter de l'axe de la voie ferrée.

ARTICLE N.D.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres. Cette distance horizontale ne pourra en aucun cas être inférieure à 4 mètres. **Cette règle ne s'applique ni aux jambages de lucarnes ni aux pans de toitures.**

L'aménagement ou l'extension de constructions existantes à usage d'habitation peut être admis en limite parcellaire, d'un seul côté, dans la mesure où la longueur bâtie en limite parcellaire n'excède pas 15 mètres et qu'il n'est pas concevable sur le plan technique ou architectural d'envisager une autre solution d'implantation.

En ce qui concerne les abris de jardin sans fondations et non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure à 10 m² et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50

mètres. Les abris à bûches dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.

Les équipements publics tels que transformateurs EDF, relais pour radiotéléphones... dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m² et la hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'égout du toit, peuvent être implantés en limite séparative ou à 1 mètre minimum de cette dernière, à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement comme l'utilisation de matériaux tels que briques, tuiles ...accompagnement végétal.

Les stationnements de caravanes autorisés à l'article N.D.1 doivent respecter un recul minimal de 10 mètres à compter des limites séparatives.

ARTICLE N.D.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX

AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 m. Cette distance peut toutefois être réduite dans le cas de bâtiments de faible volume (abris de jardin) ou de contraintes techniques ou architecturales dûment justifiées.

ARTICLE N.D.9 - EMPRISE AU SOL

DEFINITION

1) Principe

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% 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 ND 10

Actuellement l'article est rédigé ainsi et pourrait être rédigé comme suit:

ARTICLE N.D.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

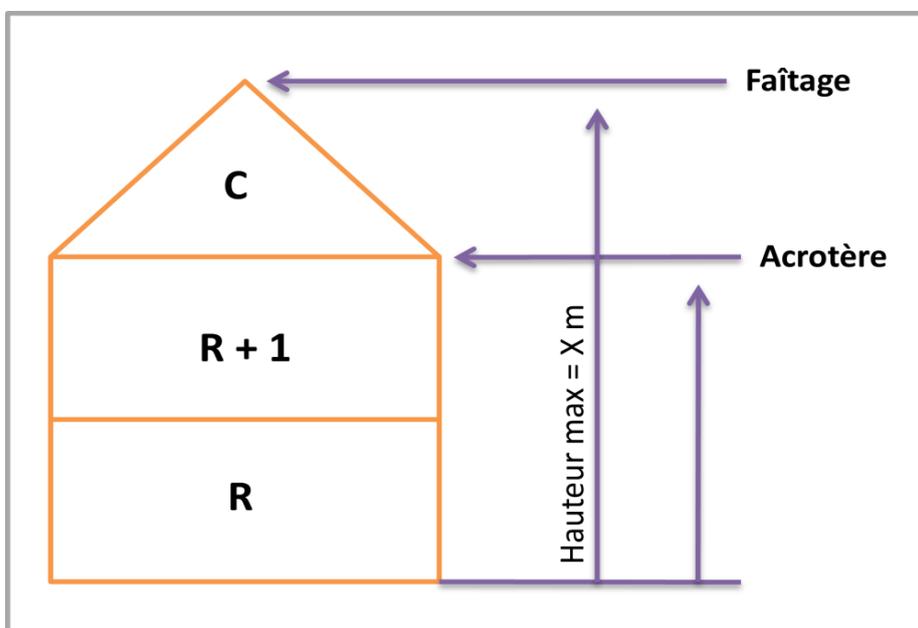
Les constructions à destination principale d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de combles soit (R+1+C).

La hauteur au dessus de tout point du terrain naturel projeté ne pourra dépasser 10 m au faîtage et 6.5 m au sommet de l'acrotère (Illustration 1)

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages emprise inférieure à 2 m² tels que : souches de cheminées, antennes,...

ILLUSTRATION 1



ARTICLE N.D. 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe général

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 ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

2 - Dispositions particulières

Pour les constructions à usage public ou d'activité

L'architecture des bâtiments et les matériaux utilisés seront choisis de façon à permettre la meilleure intégration possible du bâtiment dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit. La couleur des matériaux de toiture devra s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges et des noirs.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal de manière à être peu visibles.

Pour les constructions à usage d'habitation

a) maçonnerie :

- la brique pleine de terre cuite naturelle dont les joints sont lissés doit rester à nu et ne peut en aucun cas être peinte, même s'il s'agit d'une rénovation. Un enduit sera choisi si une protection des murs extérieurs s'avère nécessaire.
- les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtus d'un enduit dont la teinte de finition est comprise dans le nuancier en Annexe du Règlement.
- .les teintes vives, et en particulier le blanc pur, sont interdits sur les pignons et murs aveugles.
- .sont interdits les revêtements par plaques de pierre ou de marbre, les briquettes de parement (tuileaux et mulots) à l'exception des briquettes dont l'aspect de finition est rigoureusement identique à celui de la brique de terre cuite naturelle.
- .les pierres naturelles ou ouvrages en béton brut apparents ne sont tolérés que pour les encadrements de porte, porche, linteaux, appuis de baies, corbeaux ou chéneaux.

b) couverture :

- en dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente sont interdites. Elles pourront cependant être tolérées pour des excroissances de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes de faible importance.
- les toitures-terrasses sont autorisées.
- la couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à celle de la tuile naturelle dans la gamme des rouges, des orangés et des noirs. Sont interdits les matériaux de ton clair.

c) ouvertures :

.les ouvertures devront être de préférence plus hautes que larges. Les baies de grande largeur ne sont admises que pour l'éclairage des séjours et pièces à usage commercial.

.les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon ou des lucarnes. Les ouvertures devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée.

.les lucarnes ou chiens assis ou fenêtres de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

d) aspect général :

- .les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec les constructions existantes.
- .les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être traités avec les mêmes matériaux de finition que la façade principale.

e) la dalle doit être posée au moins 20 cm au-dessus du niveau de l'axe de la chaussée et la cote altimétrique plus ou moins 0,000 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,800 mètre au-dessus du terrain naturel.

f) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées ou entourées d'une haie vive de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

g) les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrées dans les lotissements et opérations groupées. La mise en souterrain sera prévue par le promoteur ou constructeur qui consultera les services publics concernés préalablement à tous travaux.

h) 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 ;
- 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.

ARTICLE N.D.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N.D.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés "à conserver" et "à protéger" sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les campings-caravanages et les terrains affectés au stationnement de caravanes doivent être plantés sur les limites séparatives de la propriété par une haie vive ou un alignement d'arbres de haute tige.

Les équipements techniques autorisés et les hangars agricoles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.