

ZONE Ns

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle de parcs et d'activités sportives au centre et d'une zone d'étangs à l'est de la commune.

II RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Mouvement de terrains :

La zone est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait – gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'y adapter les techniques de construction. La commune a fait l'objet, les 1er avril 1992 et 9 décembre 1996, d'arrêtés interministériels de catastrophes naturelles.

Zonage archéologique

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

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

L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE Ns 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les éoliennes sauf les éoliennes de pompage.
- Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (comme par exemple pneus, vieux chiffons, ordures,...).

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

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

Les constructions et utilisations du sol liées à des équipements touristiques, de loisirs, sportifs, socio-éducatifs, culturels

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des constructions et installations autorisées.

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

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

Les clôtures

ARTICLE Ns 3 - DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCÈS

I - ACCES

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

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

II - VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Une voie en impasse est une voie qui n'a qu'une seule issue.

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

ARTICLE Ns 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) ASSAINISSEMENT

a- eaux usées

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

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

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

b- eaux pluviales

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

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

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

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

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

ARTICLE Ns 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

La façade à rue des constructions et installations devra être implantée avec un recul minimum de 7 m par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées.

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

Les services publics ou d'intérêt collectif (comme par exemple transformateur électrique, boîte de télécommunication), à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface hors œuvre brute, pourront s'implanter soit à la limite d'emprise de la voie, soit en recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

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

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) dont la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface hors œuvre brute pourront s'implanter soit en limite séparative soit en recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

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

ARTICLE Ns 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Ns 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone, la hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 m au point le plus élevé. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée.

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

ARTICLE Ns 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

Dispositions Générales :

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

Sont interdits :

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

Dispositions particulières :

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

a) Murs extérieurs :

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

L'utilisation d'autres matériaux –comme par exemple le bois, la pierre, le béton - est autorisée dans la limite de 30% du total des surfaces.

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

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

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

b) Toitures

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

La pente de toiture des constructions principales devra respecter une pente qui devra être supérieure ou égale à 35 degrés, avec ou sans brisis. Toutefois, les toitures terrasses ou monopentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 30% de la surface couverte.

La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.

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

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

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

Toute inscription sur les toitures est interdite.

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, toitures végétalisées ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou en toiture).

c) Ouvertures

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

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

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

2- Constructions à usage d'activité

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

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

Les matériaux de toiture devront être de couleur sombre.

3- Clôtures

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

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

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

4- autres dispositions :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics. Les stockages et dépôts extérieurs devront être positionnés de manière à être invisibles des espaces publics. En cas d'impossibilité, ils devront être masqués par des dispositifs adéquats comme par exemple des haies, des murets.

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

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

5 – Aménagement des abords

Electricité, téléphone, télécommunications

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

ARTICLE Ns 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ns 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.