

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine de densité moyenne située à la périphérie du centre. Elle est affectée aux habitations individuelles et collectives, aux commerces, aux services et aux équipements publics.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

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

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

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

ARTICLE UB. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont totalement interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations établies pour plus de trois mois, susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets dès que la superficie occupée sur un même terrain atteint 5 m² et qu'ils sont visibles depuis la voie publique,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting
- Les campings et caravanings
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le forage des puits,
- La création d'élevage d'animaux de toute nature (porcheries, élevage canin, etc.) susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage exception faite pour les élevages relevant de la coutume locale (poulaillers, pigeonniers, etc.).
- Les affouillement exhaussements du sol exception faite de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol autorisés
- Les installations classées sauf celle autorisées à l'article UB.1.
- Les occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'application du présent Plan Local d'Urbanisme peuvent être réparées et reconstruites, même si elles ne répondent pas aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE UB. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- Les installations classées à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- L'extension des installations classées à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- L'extension des bâtiments d'élevage existants, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- La construction de vérandas sous condition qu'elles ne soient pas accolées à la façade la plus visible de l'espace public.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB. 3 - ACCES ET VOIRIE

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 accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et notamment avoir une largeur de 4 mètres minimum.

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

Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation générale est soumise à la condition suivante :

- largeur minimale d'emprise : 8 mètres

Cette dimension peut être réduite lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et doivent être aménagées dans

leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...). Leur emprise doit être au moins de 6 mètres.

L'article UB.3 ne s'applique pas dans le cas d'équipements publics et d'édifices culturels.

ARTICLE UB. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable

Pour les installations agricoles :

Le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux puissent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée

Assainissement

Eaux pluviales :

Toutes constructions ou installations nouvelles doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Eaux usées et vannes :

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément à l'arrêté du 6 mai 1996 et la circulaire d'adaptation du 22 mai 1997, relatif aux fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement non collectif de bâtiment d'habitation, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'assainissement non collectif doit être réalisé en conformité avec la carte d'aptitude des sols et les filières correspondantes.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Eaux résiduaires liées aux activités

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

Réseau électrique, téléphonique et de télédiffusion

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

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE UB. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le permis de construire doit être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 4 mètres par rapport à l'alignement.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 10 mètres des chemins départementaux
- 10 mètres de l'axe des autres voies et emplacements réservés pour création de voiries indiquées au plan.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite de l'emprise des voies SNCF sauf pour les constructions de locaux à usage d'activités présentant un lien direct avec l'exploitation ferroviaire.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de transformation, extension, surélévation ou reconstruction après sinistre sous réserve qu'il n'en résulte de la création de logements supplémentaires.

L'article UB.6 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment, mesurée à l'égout du toit, et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiment joignant les limites séparatives est autorisée :

1. A l'intérieur d'une bande 20 mètres comptée à partir des limites définies à l'article UB.6
2. A l'extérieur de cette bande :
 - a) Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur et en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
 - b) Lorsque les constructeurs sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur.
 - c) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial ou artisanal dont la hauteur verticale sur les limites séparatives n'excède pas 3,50 mètres. La pente des toitures vers le fonds voisin ne peut excéder 45° et la hauteur au faitage ne peut être supérieure à 4,70 mètres. La disposition relative à la hauteur verticale ne s'applique pas à l'existant.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de transformation, extension, surélévation ou reconstruction après sinistre sous réserve qu'il n'en résulte pas la création de logements supplémentaires.

Pour les constructions de locaux à usage d'activités présentant un lien direct avec l'exploitation ferroviaire, l'implantation en limite séparative avec le domaine ferroviaire peut être autorisée en accord avec la SNCF.

Dans cette hypothèse, le pétitionnaire devra apporter la preuve du lien direct de son activité avec l'exploitation ferroviaire.

L'article UB.7 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient 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.

En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

L'article UB.8 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Hauteur relative

La hauteur mesurée à l'égout du toit d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut excéder la distance, comptée horizontalement, qui la sépare de l'alignement opposé.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements.

Hauteur absolue

En aucun cas, la hauteur d'une construction d'habitation individuelle au dessus du sol naturel ne peut excéder à 7 mètres à l'égout de la toiture.

La règle de hauteur ne s'applique pas :

- aux bâtiments publics d'infrastructure et aux édifices culturels,
- en cas de sinistre,
- en cas de réhabilitation de bâtiments existants.

ARTICLE UB. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

Les constructions, installations et clôtures à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Dispositions particulières

a) Aspect des constructions

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques plâtrières, carreaux de plâtres, parpaings, etc.),

- L'utilisation de la brique, de l'enduit peint, de la pierre calcaire ou du bois est fortement recommandée,
- Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à 1 ou plusieurs pentes seront recouvertes de tuiles ton rouge ou d'ardoise de couleur sombre.

Cette disposition ne s'applique pas aux toitures végétalisées.

- Les constructions annexes aux habitations ainsi que les extensions seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Les deux dernières dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les deux dernières dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, serres à condition qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.

- Les toitures des constructions à usage d'activité artisanale, agricole ou de stockage devront être de couleur sombre (bleu ardoise, brun, gris,...),

b) Les clôtures

- Pour les clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques plâtrières, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.
- Pour les clôtures en façade sur une voie ouverte à la circulation (publique ou privée), l'utilisation de plaques de béton pleines même recouvertes d'un enduit est interdit.

Les clôtures en façades doivent être constituées :

- Soit par une haie vive dense, doublée ou non d'un grillage ;
- Soit par un mur ou un muret, en brique apparente, ou en pierre jointée en harmonie avec la construction principale ;
- Soit par un muret constitué de mêmes matériaux que les murs décrits ci-dessus, d'une hauteur maximum entre 0,8 et 1 mètre qui peut être surmonté d'un barreaudage vertical ou d'une lisse horizontale.

Les clôtures à l'alignement des voies et en limite séparative ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Cette hauteur limite est portée à 2.5 mètres si les clôtures répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation et s'il n'y a pas de problèmes de vue.

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

Les clôtures existantes avant la date d'application du présent Plan Local d'Urbanisme peuvent être réparées même si elles ne répondent pas aux prescriptions ci-dessus. Cependant, lors qu'il s'agit de reconstruction de clôtures situées à l'angle de voies, par mesure de sécurité, ce sont les prescriptions ci dessus qui doivent s'appliquer.

ARTICLE UB. 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors de la voie publique et dans les conditions suivantes :

- Par logement : 1 place au moins,
- Dans les lotissements et opérations groupées, il devra être aménagé une place de stationnement pour les visiteurs pour 5 habitations,
- Pour les ensembles de logements de personnes âgées :
 - pour les 30 premiers logements ou chambre : une place par 70 m² de surface de plancher,
 - pour les logements ou chambres supplémentaires : une place par 140 m² de surface de plancher. La surface de plancher prise en compte est celle développée hors œuvre à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.
- Pour les constructions à usage commercial, artisanal ou de bureau : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre à usage d'activité lorsque celle-ci est supérieure à 50 m².
- Pour les équipements publics ou parapublics à usage scolaire ou social, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur regroupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

Ces aires de stationnement doivent être aménagées sur le terrain.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UB. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur tout terrain où sont édifiés des bâtiments collectifs à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 30 % de la surface totale doit être aménagée en espaces verts, aires de jeux, etc....

Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, concernant un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 1 hectare doivent comporter un espace planté, commun à tous les lots, dont la superficie ne doit pas être inférieure à 20 % de celle du terrain utilisé. Les voiries traitées en cours urbaines peuvent être comptabilisées dans ces espaces.

En outre, pour chaque lot, les espaces non bâtis doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface non bâtie.

Les plantations existantes doivent être maintenues.

Les arbres abattus pour des besoins de constructions doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins sur 100 m² de terrain.

En cas d'implantation de bâtiments industriels ou de dépôts de plus de 100 m² de surface hors œuvre, il est exigé la réalisation de plantations formant écran à l'intérieur des marges de recul lorsque le projet répond aux caractéristiques suivantes :

- a) superficie du terrain utilisé supérieure à 1000 m²,
- b) bâtiments visibles de la voie publique,
- c) implantation des bâtiments en retrait de l'alignement et d'au moins une limite séparative.

Les surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être plantées ou traitées en jardins potagers ou d'agrément.

Les plantations de haies ou d'écrans végétaux seront réalisées au moyen d'essences locales. La plantation de résineux est fortement déconseillée.

Les haies de thuyas ou assimilés sont interdits en bordures des voies publiques et privées.

SECTION III : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,40

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas applicable aux bâtiments publics et aux équipements d'infrastructure.

L'article 14 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.