

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

U.B., U.B.z., U.B.-E1, U.B.-E1 bis, U.B.-F2 ET U.B.-F3

DES CENTRES RURAUX

Sont également applicables les "Dispositions générales" figurant au Titre I du présent règlement.

PROTECTION DES CHAMPS CAPTANTS DU SUD DE LILLE

La protection des champs captants d'eau potable du sud de Lille est assuré par une protection relevant de deux régimes juridiques différents une déclaration d'utilité publique (D.U.P.) et un projet d'intérêt général (P.I.G.). Les dispositions relatives à la D.U.P. ne sont pas applicables au P.I.G. et inversement.

La D.U.P. porte sur les communes de DON, EMMERIN, HOUPLIN-ANCOISNE, NOYELLES-LEZ-SECLIN, SAINGHIN-EN-WEPPE, SECLIN et WAVRIN. On distingue des zones UB particulières (UB-E1, UB-E1bis, UB-F2 et UB-F3) pour lesquelles des dispositions figurent aux articles 1, 2 et 4 ; pour les autres articles la règle générale s'applique dans la limite des constructions autorisées dans la zone :

- UB-E1 : de vulnérabilité totale de protection des champs captants d'eau potable.
- UB-E1 bis : de vulnérabilité totale de protection des champs captants d'eau potable, dont la constructibilité est très limitée.
- UB-F2 : de protection rapprochée autour des champs captants d'eau potable, dont les usages des sols sont moins contraignants que dans les zones précédentes.
- UB-F3 : de protection rapprochée autour des champs captants d'eau potable, dont les contraintes sont limitées essentiellement aux forages et aux excavations.

Le P.I.G. porte sur les communes de DON, EMMERIN, HOUPLIN-ANCOISNE, NOYELLES-LEZ-SECLIN, SAINGHIN-EN-WEPPE, SECLIN, TEMPLEMARS, VENDEVILLE et WAVRIN. Des secteurs S1, S2, S3 peuvent se superposer aux zones UB et UBz et leurs dispositions spécifiques figurent aux articles 1, 2 et 4 du règlement. Pour les autres articles la règle générale s'applique dans la limite des constructions autorisées dans la zone.

REGLE DE RECIPROCITE SUR L'IMPLANTATION DE BATIMENTS AGRICOLES ET NON AGRICOLES

Des conditions de distance d'implantation des bâtiments sont imposées par l'article L.111-3 du code rural repris à l'article 3 paragraphe 4 des "Dispositions générales" figurant au Titre I du présent règlement.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de densité élevée, affectée à l'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et industrielles, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain.

Les zones UBz 1, UBz 2, UBz 3, UBz 4, UBz 5, UBz 6 concernent la Z.A.C. « Les Jardins de l'Horloge » à PERENCHIES.

- La zone UBz 1 est affectée à l'habitat sous forme « d'opération groupée »,
- La zone UBz 2 est affectée à l'habitat, au commerce et aux services publics ou privés, sous forme d'immeubles collectifs ou de logements individuels,
- La zone UBz 3 est affectée à l'habitat et aux services ne nécessitant pas d'aménagements incompatibles avec le caractère de la zone (professions libérales),
- La zone UBz 4 concerne principalement un espace planté comportant des étangs,
- La zone UBz 5 est affectée à la construction d'équipements publics de proximité (salles de sport, locaux associatifs etc.) et les locaux techniques et de gardiennage s'y rapportant,
- La zone UBz 6 concerne une zone d'activités sans nuisance.

Les zones UBz 7 et UBz 8 de la Z.A.C. « Les Vergers » à PERENCHIES sont des zones urbaines affectées à l'habitat. La zone UBz 8 est affectée à l'habitat individuel.

Des secteurs peuvent se superposer aux zones UB :

- secteurs "i" de risque d'inondations,
- secteurs "n" où les sols sont pollués.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLES 1 ET 2 DES ZONES

U.B., U.B.z., U.B.-E1, U.B.-E1 BIS, U.B.-F2 ET U.B.-F3

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

I) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U.B. ET U.B.z.

Sont interdits :

- 1) Tout type d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.
- 2) L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile, sauf : les installations provisoires pour chantiers et foires, le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
- 3) L'ouverture de toute carrière.
- 4) Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
- 5) Les éoliennes.
- 6) Les dépôts de matériaux sur l'ensemble des berges des rivières, sauf dans le cadre de travaux d'aménagement programmés sur le domaine public fluvial.

II) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.z.

A) Dans la Z.A.C. « Les Jardins de l'Horloge » à PERENCHIES

Sont interdits :

1) Dans les zones UBz 1, UBz 2, UBz 3, UBz 5

- les stations services,
- les dépôts de toute nature.

2) Dans la zone UBz 3

Les bandes de plus de deux garages.

3) Dans la zone UBz 4

Tout type de construction est interdit, notamment les constructions affectées à l'habitation, aux bureaux ou aux services de toute nature.

4) Dans la zone UBz 6

Toutes constructions à usage d'habitation non directement liées à l'activité.

B) Dans la Z.A.C. « Les Vergers » à PERENCHIES

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

III) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB-E1, UB-E1 BIS, UB-F2 ET UB-F3 DE LA D.U.P. DES CHAMPS CAPTANTS

Sont interdits, en plus des dispositions des paragraphes I), II) et V) :

A) Dispositions communes, applicables aux zones UB-E1 et UB-E1 bis

- 1) Les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension ou aux études concernant le champ captant et à la surveillance de sa qualité.
- 2) L'ouverture et l'exploitation de carrières, ou d'excavations autres que les carrières.

- 3) Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes.
- 4) L'implantation d'ouvrages de transit des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées, à l'exclusion de ceux permettant l'assainissement des habitations existantes.
- 5) L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux.
- 6) Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature.
- 7) L'épandage ou l'infiltration des lisiers liquides et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle.
- 8) L'épandage de sous-produits urbains et industriels (boues de stations d'épurations, matières de vidanges...).
- 9) L'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage.
- 10) Le camping et le caravanage.
- 11) La création et l'agrandissement de cimetière.
- 12) La création d'infrastructures routières de grand transit.
- 13) La création de plans d'eau, à l'exception des ouvrages de rétention des eaux pluviales.

B) Dispositions applicables aux zones UB-E1

L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux.

C) Dispositions applicables aux zones UB-E1 bis

- 1) Les dépôts de tous types, y compris de matériaux inertes.
- 2) La modification des voies de communication existantes (linéaire ou ponctuelle, redressement de virage).
- 3) La réalisation d'ouvrage d'infiltration des eaux pluviales en provenance de routes ou de surfaces aménagées.

D) Dispositions applicables aux zones UB-F2

- 1) Les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension ou aux études concernant le champ captant et à la surveillance de sa qualité.
- 2) L'ouverture et l'exploitation de carrières, ou d'excavations autres que les carrières.
- 3) L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux.
- 4) L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux.
- 5) L'épandage ou l'infiltration des lisiers liquides et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle.
- 8) La création de plans d'eau, à l'exception des ouvrages de rétention des eaux pluviales.

E) Dispositions applicables aux zones UB-F3

- 1) A WAVRIN et SAINGHIN-EN-WEPPES, les forages et puits, à plus de 10 mètres de profondeur, sauf ceux nécessaires à l'extension ou aux études concernant le champ captant et à la surveillance de sa qualité.
- 2) En dehors de WAVRIN et SAINGHIN-EN-WEPPES, les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension ou aux études concernant le champ captant et à la surveillance de sa qualité
- 3) A WAVRIN et SAINGHIN-EN-WEPPES, l'ouverture et l'exploitation de carrières, ou d'excavations autres que les carrières à plus de 10 mètres de profondeur.
- 4) A SECLIN, l'ouverture et l'exploitation de carrières, ou d'excavations autres que les carrières à plus de 2,50 mètres de profondeur.

IV) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS S1 ET S3 DU P.I.G. DES CHAMPS CAPTANTS

A) Dispositions applicables aux secteurs S1

Sont interdits, en plus de ce qui l'est aux paragraphes I), II) et V) :

- L'ouverture de toute carrière,
- les dépôts souterrains enterrés de produits chimiques,

- les puits et forages (à l'exception de ceux liés à l'exploitation des captages d'eau potable),
- les ouvrages souterrains de transport d'hydrocarbures et de produits chimiques.

B) Dispositions applicables aux secteurs S3

Sont interdits les puits et forages de plus de dix mètres de profondeur, à l'exception de ceux nécessaires à la surveillance et à la restructuration du champ captant.

V) DISPOSITIONS RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

1) Dispositions générales

Sont interdits tous travaux dans le rayon de 15 mètres autour d'un "élément de patrimoine végétal à protéger", figuré dans les fiches I.P.A.P, sauf :

- les affouillements indispensables à la réalisation de dessertes par les réseaux,
- les travaux d'aménagement de l'espace public strictement nécessaires et dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie des "éléments de patrimoine végétal à protéger" et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

2) Pour les becques

Sont interdits à moins de respecter les conditions fixées à l'article 2 paragraphe VI)-2)-a) :

- le busage intégral d'une "becque à protéger".
- toute nouvelle construction et extension de construction existante situées à moins de 10 mètres des berges d'une "becque à protéger".

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.

A) Conditions liées à la longueur de front à rue de l'unité foncière

1) Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux travaux effectués sur des constructions existantes, ni à la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France.

Dans les lotissements et opérations groupées telles que définies en annexe documentaire, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

2) Toutefois, dans le cas de "dent creuse" telle que définie en annexe documentaire, la construction ou reconstruction peut être autorisée sur des unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur inférieure à 5 mètres.

3) Toute unité foncière située à l'angle de deux voies et dont la plus grande dimension est égale ou inférieure à 15 mètres est considérée comme une "dent creuse" si elle répond aux conditions définies en annexe documentaire.

4) Toute unité foncière située en arrière-plan, et raccordée à la voie publique ou privée par un accès automobile dans les conditions fixées à l'article U.B. 3, doit avoir sa plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres (voir en annexe documentaire le schéma sur la notion d'arrière-plan).

5) Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

B) Autres conditions

1) Dans les jardins familiaux repris au plan sous une trame JF ne sont autorisés que les abris de jardin.

2) Sur les terrains cultivés repris au plan sous une trame vvv ne sont autorisés que les serres, les travaux confortatifs sur les bâtiments existants et les reconstructions après sinistres.

3) Les dépôts à l'air libre sont autorisés sous réserve de respecter la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire voie.

4) Les établissements à usage d'activité, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et de leur bonne intégration au tissu environnant, et qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.

5) Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

6) Dans les secteurs affectés au domaine public ferroviaire repérés au plan, sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

7) Dans les secteurs de prescriptions spéciales d'une largeur de 70 mètres comptés à partir de l'axe de la voie repérés au plan, ne sont admises que les constructions à usage autre que d'habitation ou de bureau.

II) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.z.

A) Dans la Z.A.C. « Les Jardins de l'Horloge » à PERENCHIES

a) Dans la zone UBz 2

Les établissements à usage d'activité, sous réserve qu'ils ne comportent pas des installations classées soumises à autorisation, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.

b) Dans la zone UBz 3

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une façade minimum de 10 mètres. Toutefois, les terrains dits en arrière-plan, sont constructibles à la condition que l'un de leur côté ait une longueur supérieure ou égale à 15 mètres et que l'accès desservant ait une largeur supérieure ou égale à 4 mètres.

c) Dans la zone UBz 4

Sont autorisés :

- Les installations de préférence légères destinées à assurer l'entretien ou le gardiennage,
- Les installations de préférences légères liées à la fréquentation publique et destinées à un usage récréatif ou de loisir,
- Les équipements publics destinés à assurer le tamponnement des eaux pluviales, ainsi que les réseaux nécessaires à l'alimentation des autres secteurs.

d) Dans la zone UBz 5

Les installations et constructions destinées à un usage récréatif ou de loisir et liées à la fréquentation publique récréative.

e) Dans la zone UBz 6

Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'activité (logements de fonction et de gardiennage).
Les locaux à usage de bureaux, d'activités légères sans aucune nuisance.

B) Dans la Z.A.C. « Les Vergers » à PERENCHIES

1) Dans la zone UBz 7

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

2) Dans la zone UBz 8

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une façade minimum de 10 mètres.

Toutefois, les unités foncières situées en arrière-plan sont constructibles à la condition que l'un de leur côté ait une longueur supérieure ou égale à 15 mètres et que l'accès desservant ait une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

III) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB-E1, UB-E1 BIS, UB-F2 ET UB-F3 DE LA D.U.P. DES CHAMPS CAPTANTS

Les dispositions des paragraphes I), II), V) et VI) s'appliquent.

De plus, sont autorisés :

A) Dispositions communes, applicables aux zones UB-E1, UB-E1 bis et UB-F2

Pour les bâtiments agricoles :

- les constructions nouvelles à moins de 100 mètres du bâtiment principal de l'exploitation ou les extensions des bâtiments agricoles existant à la date de l'arrêté approuvant la DUP de protection des champs captants du sud de Lille, si ces constructions sont nécessaires à la mise en conformité avec les prescriptions du règlement sanitaire départemental ou avec celles du code de l'environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, et sous réserve que le radier soit étanche, que le recueil des déjections animales soit assuré par une fosse étanche et que l'assainissement de l'ensemble de la nouvelle installation soit conforme à la réglementation (assainissement collectif ou non collectif).

- les extensions non liées aux dits travaux de mise en conformité, dans la limite de 25% de la surface totale des bâtiments existants à la date de l'arrêté approuvant la DUP de protection des champs captants du sud de Lille, sous réserve que le radier soit étanche, que le recueil des déjections animales soit assuré par une fosse étanche et que l'assainissement de l'ensemble de la nouvelle installation soit conforme à la réglementation (assainissement collectif ou non collectif).

B) Dans les zones UB-E1

1) La modification de voies de communication existantes, sous réserve de l'emploi de matériaux non susceptibles d'altérer la qualité des eaux superficielles et souterraines et sous réserve de la mise en place de dispositif de collecte et de rétention des produits répandus lors de déversements accidentels, en vue de la protection des eaux superficielles et souterraines.

2) Le défrichement, sous réserve de la création d'un boisement compensatoire d'une surface équivalente et dans le périmètre de vulnérabilité totale.

3) La réalisation d'ouvrages d'infiltration des eaux pluviales en provenance de routes ou de surfaces imperméabilisées, sous réserve qu'ils comprennent un dispositif de rétention des hydrocarbures et des matières en suspension et un dispositif de collecte et de rétention des produits répandus lors d'un déversement accidentel de véhicule.

4) Les voies tertiaires.

C) Dans les zones UB-E1 bis

Le défrichement, sous réserve de la création d'un boisement compensatoire d'une surface équivalente et dans le périmètre de vulnérabilité totale.

D) Dans les zones UB-F2

1) Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes, à condition de n'utiliser que des matériaux inertes.

2) L'implantation d'ouvrages de transit des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées, sous réserve de dispositifs étanches.

3) Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature. Les cuves de stockage d'hydrocarbures doivent respecter strictement la législation en vigueur (double enveloppe et système de détection de fuites).

4) Le camping et le caravanage, sous réserve que l'assainissement de l'installation soit conforme au zonage d'assainissement.

5) La modification de voies de communication existantes, sous réserve de l'emploi de matériaux non susceptibles d'altérer la qualité des eaux superficielles et souterraines et sous réserve de la mise en place de dispositif de collecte et de rétention des produits répandus lors de déversements accidentels, en vue de la protection des eaux superficielles et souterraines.

6) A WAVRIN, la création d'infrastructures routières de grand transit, sous réserve de l'emploi de matériaux non susceptibles d'altérer la qualité des eaux superficielles et souterraines et sous réserve de la mise en place de dispositif de collecte et de rétention des produits répandus lors de déversements accidentels en vue de la protection des eaux superficielles et souterraines.

7) A WAVRIN, la création de zone industrielle, sous réserve du respect de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et sous réserve d'un système d'assainissement de l'ensemble de la nouvelle installation conforme à la réglementation existante.

8) Le défrichement, sous réserve de la création d'un boisement compensatoire d'une surface équivalente et dans le périmètre de protection rapprochée.

9) La réalisation d'ouvrages d'infiltration des eaux pluviales en provenance de routes ou de surfaces aménagées, sous réserve qu'ils comprennent un dispositif de rétention des hydrocarbures et des matières en suspension et un dispositif de collecte et de rétention des produits répandus lors d'un déversement accidentel de véhicule.

10) Les voies tertiaires.

IV) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS S1 ET S2 DU P.I.G. DES CHAMPS CAPTANTS

Les dispositions des paragraphes I), II), V) et VI) s'appliquent sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

A) Dispositions communes, applicables aux secteurs S1 et S2

Sont autorisés :

- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.

- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :

- la collecte des eaux de plates-formes routières sera réalisée de manière à ne pas avoir d'impacte négatif sur la nappe de la craie ;
- un système de confinement permettra de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel ;

- Les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

B) Dispositions applicables aux secteurs S1

Peuvent être admis :

- les établissements à usage d'activités comportant des dépôts aériens d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

- les établissements à usage d'activités comportant des dépôts aériens de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.

- les dépôts souterrains d'hydrocarbures seront admis sous réserve qu'ils soient conçus et aménagés de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

C) Dispositions applicables aux secteurs S2

Peuvent être admis :

- les établissements à usage d'activités comportant des dépôts, aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

- les établissements à usage d'activités comportant des dépôts, aériens ou en fosse, de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockages et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.

- les dépôts souterrains d'hydrocarbures seront admis sous réserve qu'ils soient conçus et aménagés de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

V) CONDITIONS LIEES A DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

A) Risques naturels

Dans les secteurs de risque d'inondations repérés au plan par l'indice "i" :

1) Toute construction nouvelle doit respecter les dispositions suivantes :

- La sécurité des occupants et des biens doit être assurée ;
- Le premier niveau de plancher des constructions doit être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau des plus hautes eaux de référence ;
- Le niveau des postes vitaux tels que l'électricité, le gaz, l'eau, la chaufferie, le téléphone et les cages d'ascenseurs doit être situé à 1 mètre au-dessus du niveau des plus hautes eaux de référence ;
- La surface imperméable maximum doit être inférieure à 20 % de la surface de l'unité foncière ;
- Les caves et les sous-sols sont strictement interdits.

2) L'extension des bâtiments existants est autorisée sous réserve que la sécurité des personnes et des biens soit assurée dans la limite de :

- 20 % d'imperméabilisation de l'unité foncière + 30 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation (annexes et dépendances comprises) ;
- 20 % d'imperméabilisation de l'unité foncière + 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à usage d'activité économique ou de service.

3) Les changements de destination des habitations existantes sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas une présence accrue en zone inondable.

B) Risques technologiques

Dans les secteurs de sols pollués repérés au plan par l'indice "n", le pétitionnaire de tout projet de construction ou installation doit faire la preuve que le type d'occupation des sols prévu est compatible avec la pollution résiduelle du sol.

VI) DISPOSITIONS RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

1) Dispositions générales

Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, et dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

2) Dispositions relatives à certains éléments

a) *Pour les becques, sont autorisés :*

Le busage d'une "becque à protéger" dans la mesure où il est strictement indispensable à la réalisation d'un accès ou d'un passage.

Les exhaussements, affouillements et travaux de gestion du cours d'eau réalisés à moins de 10 mètres des berges d'une "becque à protéger", dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité sanitaire de la végétation environnante et ne l'altèrent pas.

b) *Pour les mares et étangs*

Sont autorisés les exhaussements et affouillements dans la mesure où ils sont strictement indispensables à la gestion et l'entretien des mares et étangs.

c) *Pour les forts*

A l'intérieur des limites parcellaires des "forts à protéger", sont autorisés les affouillements sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à leur mise en valeur ou qu'ils permettent de révéler des parties de fortification dissimulées ou ensevelies.

d) *Pour les chemins et promenades*

A condition de ne pas interrompre la continuité des "chemins et promenades", de ne pas altérer la qualité du pavage existant ou d'être suivis d'une remise en état de celui-ci, sont autorisés :

- les travaux d'amélioration, de restauration ou de réfection ;
- les exhaussements et affouillements indispensables à la desserte par les réseaux.

e) *Pour les petits édifices religieux entourés d'arbres*

Ne sont autorisées que les nouvelles constructions observant un recul au moins égal à la hauteur à l'âge adulte de l'arbre le plus proche d'un "petit édifice religieux" sans pouvoir être inférieur à 30 mètres, mesuré à partir de tout point de cet arbre.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
ARTICLES 3 A 13 DES ZONES
U.B., U.B.z., U.B.-E1, U.B.-E1 BIS, U.B.-F2 ET U.B.-F3

**ARTICLE 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES,
ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Conformément à l'article R.421-15 du code de l'urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

I) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U.B. ET U.B.z

A) Accès

1) Définition

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

2) Configuration

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
- le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile 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 relatif aux terrains enclavés (reproduit en annexe documentaire). L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

d) Dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transport en commun repérés au plan, l'accès à l'unité foncière doit être aménagé de manière à la raccorder au plus près de l'entrée d'une station de métro, de tramway ou d'une gare, sauf impossibilité technique.

e) La desserte des postes de distribution d'hydrocarbure doit être assurée en dehors de la voie publique.

B) Voies d'accès et de desserte

1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

Les dispositions régissant le classement dans le domaine public communautaire sont fixées par le règlement général de voirie de la communauté urbaine.

2) Le schéma de la voirie, partie intégrante des espaces extérieurs de toute opération, doit être structuré. Il présente, inclus dans l'unité foncière considérée, un ensemble de voies hiérarchisées dont le dimensionnement est adapté à la polyvalence des fonctions et usages à assurer. Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé ne doit avoir une emprise inférieure à 5 mètres. De même aucune voie automobile nouvelle d'intérêt public notamment en raison de ses fonctions urbaines, ne peut avoir une emprise inférieure à 9 mètres.

3) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

4) Dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transport en commun repérés au plan, les voiries réalisées dans le cadre d'une autorisation de lotir ou de construire doivent être aménagées pour permettre une desserte, notamment piétonnière et cyclable, au plus près de l'entrée d'une station de métro, de tramway ou d'une gare, sauf impossibilité technique.

II) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.z.

A) Dans la Z.A.C. « Les Jardins de l'Horloge » à PERENCHIES

1) Dans les zones UBz 1, UBz 2, UBz 3

La desserte de chaque unité foncière doit être réalisée dans les conditions ne compromettant pas la circulation générale de la zone.

2) Dans la zone UBz 3

La bande de roulement de la voie principale ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

3) Dans la zone UBz 4

Les cheminements piétonniers aménagés sur la zone doivent répondre aux règles minimales de desserte et de sécurité. Leur largeur doit être au minimum de 1,50 mètres.

B) Dans la Z.A.C. « Les Vergers » à PERENCHIES

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

III) DISPOSITIONS RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Les caractéristiques des voies et accès doivent être telles que le segment à buser d'une "becque à protéger" soit le moindre.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.

A) Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

B) Assainissement

1) Eaux usées

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement de la communauté urbaine.

Sur l'unité foncière, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire pour toutes les constructions neuves et cela sur l'ensemble du territoire communautaire.

Toutes eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau, ou grâce à un dispositif d'assainissement non collectif conforme (pour les constructions situées en zonage d'assainissement non collectif).

Dans le cas d'une situation en zonage collectif, tout projet d'assainissement doit être conforme à l'article 32 du règlement d'assainissement communautaire, concernant la protection contre le reflux des eaux d'égout.

Dans le cas d'un assainissement non collectif, le pétitionnaire doit suivre les prescriptions relatives au règlement d'assainissement communautaire dans sa partie assainissement non collectif (chapitre III).

Toute construction déversant des eaux usées domestiques ou assimilées, située en zonage d'assainissement collectif, se soumet à l'article L.1331-1 du code de la santé publique.

Est obligatoire, dans le délai de deux ans à compter de la mise en service de l'égout, le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage.

A la mise en service d'un égout public destiné à recevoir les eaux usées domestiques sans aucun traitement préalable, les dispositifs d'assainissement individuels existants sont supprimés (article L.1331-5 du code de la santé publique).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et sous réserve de l'agrément des services compétents, les eaux et matières usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement (conformément aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996 modifié sur les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et de la circulaire interministérielle n°97-49 du 22 mai 1997 relative à l'assainissement non collectif) et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Toutes dispositions doivent être prises pour permettre le raccordement au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

Conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique, le raccordement au réseau public des établissements déversant des eaux industrielles n'est pas obligatoire. Toutefois, les eaux industrielles peuvent, sous condition, être rejetées au réseau public d'assainissement pour être traitées dans une station d'épuration communautaire. Elles doivent pour cela satisfaire au règlement d'assainissement communautaire.

2) Eaux pluviales

Dans les zones UB-E1 bis, la réalisation d'ouvrages d'infiltration des eaux pluviales en provenance de routes ou de surfaces imperméabilisées est interdite.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Sont concernés par ce qui suit :

- toutes les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 400 m² (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale imperméabilisée de l'opération qui est comptabilisée.

- tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris.

- tous les cas de reconversion - réhabilitation dont la surface imperméabilisée est supérieure à 400 m² : le rejet doit se baser sur l'état initial naturel du site. La surface imperméabilisée considérée est également celle de l'opération globale. Le volume à tamponner est alors la différence entre le ruissellement de l'état initial naturel du site et le volume ruisselé issu de l'urbanisation nouvelle (une étude de sol sera demandée pour déterminer l'état initial naturel du site).

- tous les parkings de plus de 10 emplacements.

Sur l'ensemble du territoire communautaire, le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 2 litres par hectare et par seconde.

Pour les opérations définies ci-dessus de surface inférieure à 2 hectares, le débit de fuite est forfaitairement fixé à 4 litres par seconde.

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 et matières usées dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

C) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Pour la desserte en électricité des lotissements et des "opérations groupées" les réseaux nouveaux de distribution de 1^{ère} catégorie doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique existants de 1^{ère} catégorie peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aérien ou souterrain). Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement des supports sur une distance assez importante) et si la continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain.

II) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.z.

En l'absence de dispositions réglementaires spécifiques applicables à une zone UBz, les dispositions générales du paragraphe I) s'appliquent.

Les dispositions spécifiques aux zones UBz sont susceptibles de faire l'objet d'adaptations afin de se conformer au règlement d'assainissement communautaire reprenant la législation en vigueur.

A) Dans la Z.A.C. « Les Jardins de l'Horloge » à PERENCHIES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

B) Dans la Z.A.C. « Les Vergers » à PERENCHIES

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

III) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS S1 ET S2 DU P.I.G. DES CHAMPS CAPTANTS

Les dispositions suivantes s'appliquent en plus de ce qui est prévu aux paragraphes I), II) et IV) :

- les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines,
- l'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée,
- le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible,
- l'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement ; sauf dans les zones délimitées en assainissement non collectif.

IV) DISPOSITIONS RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

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

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les zones d'assainissement non collectif reportées sur les plans d'assainissement collectif et non collectif qui constituent une annexe du P.L.U., les unités foncières doivent avoir une superficie d'au moins 700 m² dont une surface libre minimale disponible de 150 à 200 m² pour répondre aux filières d'assainissement autonome.

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

I) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.

1) Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2) Sur les unités foncières dont le front à rue non bâti est riverain d'une voie publique ou privée sur une longueur inférieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière contiguë.

3) Sur les unités foncières dont le front à rue non bâti est riverain d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan) :

- ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

- dans les secteurs de parc repérés au plan par l'indice SP, le retrait par rapport à un alignement peut varier afin d'assurer la protection du boisement.

4) Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

5) Dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation en façade à partir de celle de l'une des constructions voisines peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

6) - Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Toutefois, dans le cas d'un front bâti constitué, l'implantation du garage peut être réalisée en continuité de celui-ci, à l'exclusion de la réalisation des opérations groupées et des lotissements.

- Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (voir schéma en annexe documentaire).

7) La distance comptée entre l'aplomb d'un ouvrage tel que antenne, mât, pylône, enseigne, etc. et le viaduc, la trémie ou le passage au sol d'une ligne de métro existante ou déclarée d'utilité publique, doit être supérieure à la hauteur de cet ouvrage.

II) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.z.

A) Dans la Z.A.C. « Les Jardins de l'Horloge » à PERENCHIES

1) Dans la zone UBz 1

Les constructions peuvent être situées en limite d'emprise des voies internes à la zone ou obéir à une marge de recul de 3 à 5 mètres, mais leur implantation doit prendre en compte l'aspect esthétique, selon un schéma d'organisation général reprenant toutes les parcelles. Des variations peuvent intervenir afin d'assurer une meilleure intégration.

2) Dans la zone UBz 2

Les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment, soit être édifiées sur la limite entre la zone UBz 2 et la zone UBz 4 (espace vert d'accompagnement de voirie), soit être édifiées en recul. Dans ce cas, la partie de façade édifiée en recul doit former un angle de 45° environ avec les axes des rues Agache et de l'Horloge.

Toutefois, en fonction de la qualité architecturale du projet, des variantes peuvent être admises.

3) Dans la zone UBz 3

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise de la voie interne. Ce retrait doit être porté à 5 mètres au droit du garage.

Toutefois, ce retrait peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

4) Dans la zone UBz 5

Les constructions peuvent être situées soit en limite d'emprise des voies, soit obéir à une marge de recul

5) Dans la zone UBz 6

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 7 mètres par rapport à l'emprise des voies.

B) Dans la Z.A.C. « Les Vergers » à PERENCHIES

1) Dans la zone UBz 7

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

2) Dans la zone UBz 8

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. Ce retrait doit être porté à 5 mètres au droit du garage.

III) DISPOSITIONS RELATIVES AUX LINEAIRES COMMERCIAUX

Le long des linéaires commerciaux, identifiés au plan par des pointillés, la façade principale des vitrines commerciales doit être édifiée à l'alignement, ou à la marge de recul inscrite au plan.

IV) DISPOSITIONS RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

1) Dispositions générales

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un "élément de patrimoine architectural à protéger" doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'"élément de patrimoine architectural à protéger" la plus proche ou par l'ensemble de l'"élément de patrimoine architectural à protéger", sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

2) Dispositions relatives à certains éléments

a) Pour les arbres isolés et bouquets

Les nouvelles constructions, extensions aux abords d'un "arbre isolé ou bouquet à protéger" doivent respecter un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à un rayon de 15 mètres autour de l'"arbre isolé ou bouquet à protéger".

b) Pour les alignements d'arbres à protéger

Les nouvelles constructions, extensions aux abords d'un "alignement d'arbres à protéger" doivent respecter un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à un rayon de 15 mètres autour de l'alignement d'arbres à protéger".

c) Pour les petits édifices religieux entourés d'arbres

Les nouvelles constructions, extensions aux abords d'un "petit édifice religieux entouré d'arbres à protéger" doivent respecter une distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment au point de l'arbre d'un "petit édifice religieux entouré d'arbres à protéger" qui en est le plus rapproché au moins égale à la hauteur à l'âge adulte dudit arbre sans pouvoir être inférieure à 30 mètres.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(voir les schémas en annexe documentaire)

I) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.

A) Pour les constructions nouvelles et reconstructions

1) Tout point d'un bâtiment doit être :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation (tel que défini à l'annexe documentaire) ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres (voir schéma en annexe documentaire).

2) Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :

a) A l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.

- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'opération groupée ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions (un schéma explicatif de cette règle figure dans l'annexe documentaire).

b) Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation (tel que défini à l'annexe documentaire) ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

c) Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière (voir schéma en annexe documentaire). En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenant à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

d) Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

3) Abris de jardin et abris à bûches

a) *Les constructions légères à usage d'abris de jardin*, dont la surface hors œuvre brute est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à elle.

- pour celles non attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10m² sont soumis au régime de droit commun de l'article 7.

b) *Les abris à bûches* d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

B) Pour les extensions

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe A précité à l'exception des deux cas ci-après :

1) Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a) *A l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur* à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

la construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée à l'article 10 (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b) *Au-delà de cette bande de quinze mètres :*

la construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur (un schéma explicatif de cette règle figure à l'annexe documentaire).

2) Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative, tel que figuré en annexe documentaire :

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;

- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

C) Pour les travaux sur les immeubles existants

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que :

1) pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions.

2) pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

D) Dans les jardins familiaux

Dans les jardins familiaux, soit non protégés, soit à protéger et repérés au plan par l'indice JF, les prospects ci-dessus ne s'appliquent pas par rapport aux limites séparatives entre lots, mais seulement par rapport aux limites séparatives extérieures de l'ensemble du jardin familial.

II) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.z.

A) Dans la Z.A.C. « Les Jardins de l'Horloge » à PERENCHIES

1) Dans la zone UBz 1, les constructions doivent s'implanter, soit en limites séparatives, soit à une distance de cette limite qui ne peut pas être inférieure à 1,50 mètres (les abris bois et cheminées ne sont pas concernés par cette règle).

Toutefois, en limite avec les zones UBa, UBb et UG, les constructions principales doivent respecter un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

2) Dans la zone UBz 2, les constructions doivent s'implanter, soit en limites séparatives, soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

3) Dans la zone UBz 3, l'implantation des constructions et de leurs annexes doit se faire à 2,50 mètres minimum des limites séparatives des unités foncières et à 3 mètres minimum par rapport aux limites avec les zones UB, UG, UE et A.

En fond de parcelle, les abris de jardin en bois, sans fondations et non attenant à l'habitation sont autorisés à moins de 3 mètres de la limite séparative sans la jouter, aux conditions de respecter un retrait minimum de 1 mètre, que la surface hors œuvre brute soit inférieure ou égale à 10 m² et que la hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres.

4) Dans les zones UBz 4 et UBz 5, les constructions peuvent s'implanter, soit en limites séparatives, soit obéir à une marge de recul par rapport aux limites séparatives.

5) Dans la zone UBz 6, les constructions doivent respecter une distance supérieure ou égale à sa demi-hauteur sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

B) Dans la Z.A.C. « Les Vergers » à PERENCHIES

1) Dans la zone UBz 7

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou deux limites séparatives latérales,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale.

2) Dans la zone UBz 8

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une des limites séparatives latérales, sans pouvoir être mitoyenne avec la construction voisine,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

3) Dans les zones UBz 7 et UBz 8

Pour les abris à bûches et de jardin, les dispositions du paragraphe I)-A)-3) s'appliquent.

III) DISPOSITIONS RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Pour les nouvelles constructions, extensions aux abords d'un "arbre isolé ou bouquet à protéger" planté en limite séparative, tout point du bâtiment doit respecter un retrait au moins égal à un rayon de 15 mètres autour de l'arbre isolé ou bouquet à protéger".

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

I) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.

1) En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal, tel que figuré en annexe documentaire.

2) 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 et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins 4 mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à 7 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

3) Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, telles que définies en annexe documentaire, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

II) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.z.

A) Dans la Z.A.C. « Les Jardins de l'Horloge » à PERENCHIES

1) Dans les zones UBz 1, UBz 2, UBz 4, UBz 5 et UBz 6

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

2) Dans la zone UBz 3

Les constructions sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'entre deux bâtiments non contigus, soit toujours aménagés une distance minimale de 4 mètres, permettant l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

B) Dans la Z.A.C. « Les Vergers » à PERENCHIES

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

(voir les schémas en annexe documentaire)

I) DEFINITION

1) Principe

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, tel que figuré en annexe documentaire, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriel, les auvents (voir schéma en annexe documentaire).

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.

II) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.

A) Norme

1) Principe général

a) La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 40 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface hors œuvre nette est l'habitation.
- 80 % dans les autres cas.

b) Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

2) Exceptions

Le dépassement de l'emprise fixée au paragraphe II)-A)-1)-a) ci-dessus est autorisé dans les cas suivants :

- a) sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
- b) sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris, telles que définies en annexe documentaire.
- c) en cas de "dent creuse".
- d) dans le cas prévu à l'article U.B. 7 paragraphe I)-B)-1), à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.
- e) en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

B) Cas particuliers

1) Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Les travaux de réaménagement internes, entraînant ou non changement de destination, ne comportant pas d'augmentation de surface hors œuvre brute, sont autorisés sur les bâtiments existants qui dépassent avant les travaux la norme réglementaire d'emprise au sol.

2) Les linéaires commerciaux

Le long des linéaires commerciaux, repérés au plan par des pointillés, l'emprise au sol maximale de toute construction ou extension à usage commercial est fixée à 100 %.

3) Les secteurs de parc

Dans les secteurs de parc repérés au plan par l'indice SP l'emprise au sol de toute construction, voirie et aires de stationnement ne peut excéder 20 % de la superficie du secteur de parc couvrant l'unité foncière concernée, sauf pour les terrains et salles de sports.

Ce maximum est porté à 25 % pour toute opération de construction ou de lotissement où l'espace boisé est égal ou supérieur à 1 ha d'un seul tenant.

Tout projet nécessite un relevé topographique et une étude de végétation.

4) Les abris de jardin

Tout abri individuel dans les jardins familiaux, soit non protégés, soit à protéger et repérés au plan par l'indice JF, ne peut excéder 5 m² de surface hors oeuvre brute.

III) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.z.

A) Dans la Z.A.C. « Les Jardins de l'Horloge » à PERENCHIES

1) Dans les zones UBz 1, UBz 2, UBz 4, UBz 5

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

2) Dans la zone UBz 3

L'emprise au sol de la construction principale ne peut pas excéder 30% de la surface de la parcelle.

3) Dans la zone UBz 6

L'emprise au sol des constructions et installations ne peut pas excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

B) Dans la Z.A.C. « Les Vergers » à PERENCHIES

Les dispositions des paragraphes I) et II) s'appliquent.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(voir les schémas en annexe documentaire)

I) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.

A) Hauteur relative

1) La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à trois mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

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 du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

2) Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

B) Hauteur à l'égout des toitures

1) La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière (tel que défini à l'annexe documentaire).

2) Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale repérée au plan doivent respecter la hauteur de 6 mètres à l'égout des toitures.

3) Dans le cas de "dent creuse", une hauteur sous corniche identique à celle de l'un des immeubles voisins peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

C) Hauteur absolue

1) La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction est fixée à 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation (tel que défini à l'annexe documentaire).

2) Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale repérée au plan doivent respecter la hauteur de 13,50 mètres.

3) Dans les jardins familiaux, soit non protégés, soit à protéger et repérés au plan par l'indice JF, la hauteur des abris individuels est fixée à 2,50 mètres maximum.

4) En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal calculé conformément à l'annexe documentaire relative à l'article 10 du présent règlement.

5) Exceptions :

a) Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).

b) Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).

c) Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.

d) Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.

e) Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

D) Harmonie volumétrique

(voir schéma en annexe documentaire)

1) Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogènes, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti.

2) Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage non homogènes, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée, soit en se raccordant sur l'égout de toiture d'une des constructions contiguës, soit en respectant une hauteur d'égout de toiture comprise entre les hauteurs d'égouts des constructions contiguës. Dans les deux cas, la hauteur du faîtage doit être comprise entre les hauteurs des faîtages des bâtis contigus. Par exception, lorsque le bâtiment contigu est un garage, la hauteur de référence est celle du front bâti le plus proche de ces éléments.

II) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.z.

A) Dans la Z.A.C. « Les Jardins de l'Horloge » à PERENCHIES

1) Hauteur relative

Non réglementée.

2) Hauteur à l'égout des toitures

a) Dans la zone UBz 1 :

La hauteur à l'égout des toitures ne peut excéder 9 mètres par rapport au niveau des voies intérieures de la zone ou du terrain si le niveau de celui-ci est supérieur au niveau de la voie.

b) Dans la zone UBz 2 :

La hauteur à l'égout des toitures ne peut excéder 15 mètres par rapport au niveau des voies intérieures de la zone ou du terrain si le niveau de celui-ci est supérieur au niveau de la voie

c) Dans la zone UBz 3 :

La hauteur à l'égout des toitures ne peut pas excéder 6 mètres par rapport au niveau des voies intérieures de la zone ou du terrain si le niveau de celui-ci est supérieur au niveau de la voie

d) Dans la zone UBz 4 :

La hauteur à l'égout des toitures ne peut pas excéder 3 mètres

e) Dans les zones UBz 5 et UBz 6 :

La hauteur à l'égout des toitures n'est pas réglementée.

3) Hauteur absolue

a) Dans la zone UBz 1 :

La hauteur absolue au faîtage de toute construction à partir des voies intérieures de la zone ou de terrain naturel (tel que défini à l'annexe documentaire) si le niveau de celui-ci est supérieur au niveau de la voie ne peut excéder 15 mètres.

Les constructions principales se composent d'un rez-de-chaussée surmonté, au maximum de 2 étages + 1 comble aménagé ou non.

b) Dans la zone UBz 2 :

La hauteur absolue au faîtage de toute construction à partir des voies intérieures de la zone ou de terrain naturel (tel que défini à l'annexe documentaire) si le niveau de celui-ci est supérieur au niveau de la voie ne peut excéder 21 mètres.

Les constructions principales se composent d'un rez-de-chaussée surmonté, au maximum de 3 étages + 1 comble aménagé ou non.

c) Dans la zone UBz 3 :

La hauteur absolue au faîtage de toute construction à partir des voies intérieures de la zone ou de terrain naturel (tel que défini à l'annexe documentaire) si le niveau de celui-ci est supérieur au niveau de la voie ne peut excéder 10,50 mètres.

Les constructions principales se composent d'un rez-de-chaussée surmonté d'un comble aménagé ou non. Les constructions en demi-niveau sont autorisées.

d) Dans les zones UBz 4 et UBz 5 :

La hauteur absolue n'est pas réglementée.

e) Dans la zone UBz 6 :

La hauteur absolue ne peut excéder 10,50 mètres.

B) Dans la Z.A.C. « Les Vergers » à PERENCHIES

1) Hauteur relative

Les dispositions du paragraphe I)-A) s'appliquent.

2) Hauteur à l'égout des toitures

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière (tel que défini à l'annexe documentaire).

3) Hauteur absolue

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction est fixée à 15 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation (tel que défini à l'annexe documentaire).

III) DISPOSITIONS RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un "élément du patrimoine architectural à protéger" doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec l'"élément du patrimoine architectural à protéger".

Tous les travaux effectués sur un "élément du patrimoine architectural à protéger" doivent respecter le gabarit de cet élément.

La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" ne peuvent être modifiées.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I) PRINCIPE GENERAL

En aucun cas les constructions et installations 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 (article R.111-21 du code de l'urbanisme).

II) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1) Choix des matériaux et traitement des façades

a) Choix des matériaux

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frottés ou feutrés.

b) Traitement des façades

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées", telles que définies en annexe documentaire, doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures, telles que figurées à l'annexe documentaire.

2) Traitement des éléments techniques et des constructions annexes

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

3) Traitement des clôtures

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a) Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,

- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,

- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b) Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c) Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

4) Dispositions particulières

a) Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale repérée au plan doivent avoir obligatoirement des toitures du type deux pentes ou à la Mansard.

b) A BONDUES, dans le secteur de prescriptions spéciales architecturales repéré au plan, tout projet doit présenter un relevé graphique ou photographique des immeubles voisins permettant d'apprécier la compatibilité de sa composition architecturale dans l'environnement immédiat.

III) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.z.

En l'absence de dispositions réglementaires spécifiques applicables à une zone UBz, les dispositions générales du paragraphe II) s'appliquent.

A) Dans la Z.A.C. « Les Jardins de l'Horloge » à PERENCHIES

1) Dans la zone UBz 1

a) Choix des matériaux et traitement des façades

Le parement des murs doit être traité en briques. L'utilisation d'autres matériaux (bois, pierre de Soignies, enduit gratté) n'est autorisé en décoration que dans la limite de ¼ au total des surfaces. Toutefois, un matériau transparent est autorisé pour les serres et vérandas.

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement en tuiles. Le pente des toitures doit être comprise entre 40° et 50° pour 2/3 de leur surface au moins. Les combles aménagés sont autorisés.

b) Traitement des éléments techniques et des constructions annexes

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être placées dans des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques et doivent être obligatoirement masquées par des haies végétales.

c) Traitement des clôtures

Les clôtures en limite séparatives doivent être obligatoirement doublées d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres et doivent être constituées soit par un grillage de plastique vert, soit par des panneaux de bois comptant au moins 50% de vide.

L'emploi de piquets et plaques de béton est interdit

Une clôture d'intimité en briques identiques à celles utilisées pour la construction d'une hauteur maximum de 2 mètres peut être autorisée sur une longueur de 4 mètres à partir de la façade arrière de la construction principale.

2) Dans la zone UBz 2

a) Choix des matériaux et traitement des façades

Le parement des murs doit être traité en briques. L'utilisation d'autres matériaux n'est autorisée que dans la limite de 50% du total des surfaces. Toutefois, une proportion inférieure peut être admise, sous réserve que les matériaux utilisés permettent d'assurer une parfaite intégration dans la qualité architecturale d'ensemble de la construction et une parfaite harmonie avec son environnement.

Les toitures terrasses sont tolérées dans la limite de 50 % de l'emprise au sol du bâtiment principal, si elles ne remettent pas en question la qualité architecturale de l'immeuble et s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

D'une manière générale les combles aménagés sont autorisés toutefois, la pente des toitures des bâtiments principaux ne peut pas être inférieure à 18°. Elles doivent être recouvertes de tuiles ou de bardages.

Les toitures des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal peuvent être réalisées sous forme de toiture terrasse.

Les serres, vérandas et autres constructions en verre sont autorisées.

b) Traitement des éléments techniques et des constructions annexes

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être placées dans des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques et doivent être obligatoirement masquées par des haies végétales.

c) Traitement des clôtures

Les clôtures en front à rues, rue Agache et rue de l'Horloge doivent être construites en briques, bois et constituées d'éléments métalliques peints (grille). Elles doivent être implantées en prolongement de l'élément de façade le plus avancé et intégrées à l'architecture de la construction. Leurs hauteurs ne doivent pas excéder 2,50 mètres.

En limites séparatives, limite de zone UBz 1, seuls les grillages verts plastifiés ou des grilles de 2 mètres maximum de hauteur sont tolérés s'ils sont entièrement masqués par des haies végétales.

Les clôtures en limite séparatives autres que celles évoquées aux alinéas précédents, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Elles doivent obligatoirement être doublées d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles doivent être constituées soit par un grillage de plastique vert, soit par des panneaux de bois comptant au moins 50% de vide

L'emploi de piquets et plaques de béton est interdit

Une clôture d'intimité en briques identiques à celles utilisées pour la construction, d'une hauteur maximum de 2 mètres peut être autorisée sur une longueur de 4 mètres à partir de la façade arrière de la construction principale.

3) Dans la zone UBz 3

a) Choix des matériaux et traitement des façades

Les murs extérieurs des constructions principales doivent être réalisés en briques.

D'une manière générale, les toitures des constructions principales doivent être recouvertes de tuiles en terre cuite ou d'ardoise. La pente des toitures doit être comprise entre 40° et 50° pour au moins 2/3 de leur surface. Les combles aménagés sont autorisés.

b) Traitement des éléments techniques et des constructions annexes

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être placées dans des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques et doivent être obligatoirement masquées par des haies végétales.

c) Traitement des clôtures

Les clôtures en limite séparatives doivent être obligatoirement doublées d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres et doivent être constituées soit par un grillage de plastique vert, soit par des panneaux de bois comptant au moins 50% de vide.

L'emploi de piquets et plaques de béton est interdit

Une clôture d'intimité en briques identiques à celles utilisées pour la construction d'une hauteur maximum de 2 mètres peut être autorisée sur une longueur de 4 mètres à partir de la façade arrière de la construction principale.

La clôture en limite ouest de la zone UBz 3 doit être impérativement doublée d'une haie d'arbustes d'essences différentes offrant des couleurs différentes et d'une hauteur imposée de 2 mètres.

En limite est de la zone UBz 3, la haie existante doit impérativement être maintenue et renforcée.

4) Dans les zones UBz 4 et UBz 5

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire voie, doublé ou non de haie végétale.

L'emploi de poteaux et plaques de béton est interdit.

5) Dans la zone UBz 6

Tant en front à rue qu'en limites séparatives, les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres et doivent impérativement être doublées d'une haie.

L'emploi de poteaux et plaques de béton est interdit.

B) Dans la Z.A.C. « Les Vergers » à PERENCHIES

Les dispositions des paragraphes I) et II)-1) et 2) s'appliquent.

Les dispositions suivantes s'ajoutent pour les clôtures :

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts, de poteau et de plaques de béton est interdit.

a) Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être constituées par des haies vives dont la hauteur ne peut dépasser 50 cm.

Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

b) Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c) Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

IV) DISPOSITIONS RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

A) Pour les "éléments de patrimoine architectural à protéger"

A moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" :

1) Sont interdites :

- les modifications et suppressions :

- du rythme entre pleins et vides,
- des dimensions, formes et position des percements,
- de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
- des éléments en saillie ou en retrait.

- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, ces modifications ou suppressions peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale d'ensemble, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

2) Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées en respectant au mieux les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que ledit élément.

3) Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques au matériau d'origine ou être de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

4) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

5) En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

a) soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,

b) soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

6) Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

7) Le choix des couleurs des enduits et peintures doit :

- a) prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément,
- b) être en harmonie avec les façades contiguës,
- c) permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

8) Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur, s'intégrer au mieux à l'"élément de patrimoine architectural à protéger".

B) Pour les "chemins et promenades à protéger"

1) Les clôtures le long des "chemins et promenades à protéger" doivent être d'une hauteur maximum de 2 mètres et être constituées :

- soit par un mur réalisé en brique, en bois, en pierre ou dans un matériau comportant au moins un tiers de vide sur l'ensemble de sa surface ;
- soit par un mur plein dans le cas du remplacement ou de la remise en état d'un mur existant ;
- soit par des grillages accompagnés de haies vives ;
- soit par des grilles.

2) Le pavage des "chemins et promenades à protéger" doit être remis en état, maintenu ou remplacé par un matériau de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du pavage d'origine.

C) Pour les "œuvres d'art à protéger"

Dans l'aire de l'espace public ou sur l'unité foncière privée où est implantée une "œuvre d'art à protéger" les travaux ne doivent pas porter atteinte à la dimension d'ensemble et de repère de ladite œuvre.

ARTICLE 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

(voir l'annexe documentaire)

SECTION I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.

I) DISPOSITIONS GENERALES

1) Conditions générales de réalisation

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L.421-3 alinéa 6 du code de l'urbanisme).

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2) Taille des places

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

3) Périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun

Les prescriptions concernant les périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun ne sont applicables qu'aux unités foncières dont la desserte est assurée à l'intérieur de ces périmètres représentés au plan par un cercle.

II) NORMES

A) Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) et transformations de surface brute en surface nette en matière de logement

1) Maisons individuelles et immeubles collectifs (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat)

Il doit être créé au minimum :

a) *Dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun repérés au plan,*

- une place de stationnement par logement,
- aucune exigence de places pour les visiteurs.

b) *En dehors des périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun repérés au plan,*

- *Dans les zones à C.O.S. compris entre 0,30 et 0,50 :*

- trois places par maison individuelle dont une place pour le stationnement temporaire des résidents et des visiteurs ;
- pour les logements collectifs :
 - pour les programmes de cinq logements maximum, deux places de stationnement par logement,
 - pour les programmes de plus de cinq logements, une place et demie de stationnement par logement (arrondie au nombre entier supérieur).

- *Dans les zones à C.O.S. compris entre 0,60 et 1,00 inclus :*

- deux places par maison individuelle dont une place pour le stationnement temporaire des résidents et des visiteurs ;
- pour les logements collectifs :
 - pour les programmes de cinq logements maximum, deux places de stationnement par logement,
 - pour les programmes de plus de cinq logements, une place et demie de stationnement par logement (arrondie au nombre entier supérieur).

2) Foyers-résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum :

- une place pour quatre chambres ou studios dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun,
- une place pour deux chambres ou studios en dehors de ces périmètres.

3) Logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat)

Par la seule application des articles L.421-3 alinéa 9, L.421-3 alinéa 10, R.111-4 alinéa 6, et R.111-4 alinéa 7 du code de l'urbanisme :

a) Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

b) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la S.H.O.N. existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

4) Dispositions communes aux immeubles collectifs et foyers-résidences

a) *Places des visiteurs*

Il doit être créé au minimum, sauf dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun repérés au plan, une place réservée aux visiteurs par tranche de quatre logements pour les opérations comportant plus de 20 logements.

Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans l'opération, ni être situées en bout d'impasse afin de ne pas disparaître lors de la réalisation du prolongement éventuel.

b) *Stationnement des vélos*

Il doit être créé dans les immeubles collectifs de logements et foyers-résidences, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos des résidents, des visiteurs et du personnel, à raison de 1,50 m² par logement.

B) Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) et transformations de surface brute en surface nette en matière d'activités

Il doit être créé pour tous les usages suivants, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

1) Pour les activités industrielles et artisanales

Il doit être créé au minimum :

a) *Dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun repérés au plan,*
une place par 120 m² de surface hors œuvre nette.

b) *En dehors des périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun repérés au plan,*
une place par 60 m² de surface hors œuvre nette.

2) Pour les commerces, bureaux et services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé, sauf les hôtels)

Les places de stationnement exigées sont à l'usage des employés et des visiteurs.

Il doit être créé au minimum :

a) Dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun repérés au plan, une place par 80 m² de surface hors œuvre nette.

b) En dehors des périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun repérés au plan, une place par 40 m² de surface hors œuvre nette.

c) Pour les commerces de plus de 300 m² de S.H.O.N. une zone de chargement, de déchargement, de manutention, adaptée aux besoins de l'établissement doit être créée.

d) Cumulativement s'ajoutent, par la seule application de l'article L.421-3 alinéas 11, 12 et 13 du code de l'urbanisme, les dispositifs suivants :

- Nonobstant toute disposition contraire du règlement du P.L.U., l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

- Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

- Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

3) Pour les entrepôts et remises

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

4) Pour les hôtels

a) Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface hors œuvre nette.

b) Une zone de dépose des clients et des marchandises doit être créée pour les hôtels de plus de 50 chambres.

5) Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, culturels, sanitaires, sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

C) Linéaires commerciaux

Le long des linéaires commerciaux repérés au plan par des pointillés, pour les constructions à usage commercial, il doit être créé au minimum une place de stationnement par 120 m² entamés au-delà des 240 premiers m² de surface hors œuvre nette, pour toute construction nouvelle, extension ou changement de destination.

Les places de stationnement créées ne doivent pas être implantées en façade sur la voie publique, ni être visibles de la voie publique.

D) Création de niveaux supplémentaires internes ou modification de volume (extension, surélévation)

1) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume, les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces hors œuvre nettes nouvelles créées.

2) Pour les commerces il doit être créé une place de stationnement par tranche entamée de 120 m² de S.H.O.N. au-delà des 240 premiers m².

3) Toutefois, sont accordées des dispenses de création de places de stationnement dans les cas suivants :

a) pour l'habitat, sont dispensés de création de places :

- les travaux qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements,
- les travaux inférieurs à 25 m² de SHON qui entraînent une augmentation du nombre de logements.

b) pour les autres usages (sauf le commerce) il y a dispense de création de places :

- lorsque la configuration ou l'accès de l'unité foncière ne permettent pas de créer des places,
- lorsque la création de surface hors œuvre nette est inférieure à 20 m² et que la configuration ou l'accès de l'unité foncière permettent de créer des places.

E) Changements de destination (y compris l'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant)

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1) Pour le logement

a) Habitat individuel et collectif

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface hors œuvre nette, le nombre de places ne devant en aucun cas être inférieur au nombre de logements créés.

b) Foyers-résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum :

- une place pour quatre chambres ou studios dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transport en commun,
- une place pour deux chambres ou studios en dehors de ces périmètres.

c) Disposition commune

Dans les immeubles collectifs de logements, il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos, à l'exclusion des véhicules à moteur thermique, à raison de 1,5 m² par logement pour les programmes de plus de dix logements

2) Pour les activités industrielles et artisanales

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 60 m² de surface hors œuvre nette.

3) Pour les commerces, bureaux et services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé, sauf les hôtels)

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 60 m² de surface hors œuvre nette au-delà des 240 premiers m².

4) Pour les entrepôts et remises

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

5) Pour les hôtels

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface hors œuvre nette.

6) Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, culturels, sanitaires, sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

Il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

F) Dans le cas d'un projet mettant en œuvre au moins deux des cas définis aux paragraphes A, B, D et E ci-dessus, le nombre de places à réaliser pour l'ensemble est déterminé par la norme applicable à la majeure partie des surfaces de plancher concernées.

G) Tous travaux (augmentation de S.H.O.N., transformation de surface brute en surface nette, changement de destination) supprimant un stationnement doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III) MODE DE REALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1) Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.

2) A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.

3) A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- a) de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- b) ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

4) A défaut de toutes les modalités précédentes le pétitionnaire est tenu de verser à la communauté urbaine une participation fixée par délibération du conseil de communauté et réactualisée chaque année en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du code de l'urbanisme.

IV) TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

SECTION 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.z.

I) NORMES

A) Dans la Z.A.C. « Les Jardins de l'Horloge » à PERENCHIES

1) Dans la zone UBz 1

- une place de stationnement réservée aux visiteurs doit être réalisée par tranche de cinq logements. Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans la zone UBz 1,
- le stationnement des véhicules générés par les constructions doit être aménagé sur les parcelles, à raison de deux places par logement, dont une couverte.

2) Dans la zone UBz 2

Il doit être créé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par 60 m² de S.H.O.N., le nombre total de places ne pouvant pas être inférieur au nombre total de logements,
- une place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

Toutefois

- Pour les ensembles de logements pour personnes âgées, une place par 140 m² de S.H.O.N., à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs
- Pour les foyers logements et locaux d'accueil pour handicapés, une place pour deux chambres
- Pour les hôtels sociaux hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logements, une place pour trois chambres
- Pour les constructions à usage de bureaux, services (comprises dans le secteur tertiaire public ou privé, une place pour 40 m² de S.H.O.N.
- En ce qui concerne les équipements publics ou parapublics (c'est-à-dire remplissant une mission de service public) d'enseignement, culturels, culturels, sanitaires, sportif..., le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance. En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.
- Pour les hôtels, une place de stationnement par 60m² de S.H.O.N.

3) Dans la zone UBz 3

- une place de stationnement réservée aux visiteurs doit être réalisée par tranche de cinq logements.
- le stationnement des véhicules générés par les constructions doit être aménagé sur les parcelles, à raison de deux places par logement, dont une couverte.
- pour les professions libérales, il est exigé une place minimum par tranche de 40 m² de S.H.O.N.

4) Dans la zone UBz 4

Le stationnement n'est pas réglementé.

5) Dans la zone UBz 5

Le nombre de place de stationnement doit être adapté aux activités engendrées par le type d'occupation.

6) Dans la zone UBz 6

Chaque unité foncière doit assurer le stationnement nécessaire à son activité.

B) Dans la Z.A.C. « Les Vergers » à PERENCHIES

1) Dans les zones UBz 7 et UBz 8

Les dispositions de la section I) paragraphes I) et III) s'appliquent.

a) Dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun repérés au plan, il doit être créé au minimum :

- une place de stationnement par logement,
- aucune exigence de places pour les visiteurs.

b) Logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat)

Par la seule application des articles L.421-3 alinéa 9, L.421-3 alinéa 10, R.111-4 alinéa 6, et R.111-4 alinéa 7 du code de l'urbanisme :

- Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la S.H.O.N. existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

2) Dans la zone UBz 7

Il doit être créé au minimum deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière.

3) Dans la zone UBz 8

Il doit être créé au minimum trois places de stationnement par logement sur l'unité foncière.

II) TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

A) Dans la Z.A.C. « Les Jardins de l'Horloge » à PERENCHIES

Le traitement paysager des aires de stationnement n'est pas réglementé.

B) Dans la Z.A.C. « Les Vergers » à PERENCHIES

Le traitement paysager des aires de stationnement n'est pas réglementé.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

I) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil rappelé en annexe documentaire.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1) Espaces libres de chaque unité foncière

Les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface hors œuvre nette est l'habitation, sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article U.B. 9 paragraphe II)-A)-2).

2) Espaces paysagers communs des opérations d'aménagement d'ensemble et aires de jeux

Pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 20 logements sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 10.000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

Ils doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants ;

- soit composer une trame verte :

- qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres,
 - ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique ;

- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Les aires de stationnement en dalles ajourées ne comptent pas comme espace paysager.

Des aires de jeux perméables doivent être aménagées à raison de 5 m² par logement, en dehors ou à l'intérieur des espaces paysagers communs.

3) Sur les unités foncières inférieures à 50 m²

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions ne comportant pas création de surface hors œuvre nette sur les unités foncières de moins de 50 m².

4) Changement de destination

En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés.

5) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés repérés au plan par l'indice EBC sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme rappelées en annexe documentaire.

6) Secteurs de parc

Dans les secteurs de parc repérés au plan par l'indice SP, tout déboisement rendu nécessaire par le projet doit être compensé par la plantation d'arbres d'une hauteur minimale de deux mètres sur l'unité foncière, de façon à reconstituer une qualité paysagère et arborée équivalente, en tenant compte de la valeur écologique et économique du reboisement.

7) Traitement des batteries de garages

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre par 150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

II) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.z.

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

A) Dans la Z.A.C. « Les Jardins de l'Horloge » à PERENCHIES

1) Dans la zone UBz 1

Des espaces plantés peuvent être réalisés pour partie sur l'emprise de la voirie, avec une largeur minimale de 1 mètre. Les voiries et les places de stationnement doivent être accompagnées de plates bandes plantées. Ces plates bandes doivent être plantées d'essences arbustives basses ou moyennes, avec alternance d'arbres d'avenue.

2) Dans la zone UBz 2

Des espaces verts communs peuvent être réalisés pour partie sur l'emprise de la voirie, avec une largeur minimale de 1 mètre. Ces plates bandes doivent être plantées d'arbres d'avenue.

3) Dans la zone UBz 3

Les haies et plantations existantes doivent être maintenues.

Des espaces verts communs peuvent être réalisés pour partie sur l'emprise de la voirie, avec une largeur minimale de 1 mètre. Les voiries et les places de stationnement doivent être accompagnées de plates bandes plantées. Ces plates bandes doivent être plantées d'essences arbustives basses ou moyennes.

4) Dans la zone UBz 4

Toute plantation doit tenir compte de la présence des étangs et être compatible avec la protection des ouvrages (murs de soutènement, berges, ponts etc.).

5) Dans la zone UBz 6

Les espaces libres et plantations doivent représenter 20% minimum de l'unité foncière.

B) Dans la Z.A.C. « Les Vergers » à PERENCHIES

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent, sauf les règles du paragraphe I)-2) ci-dessus qui ne sont pas applicables aux zones UBz 7 et UBz 8.

La disposition suivante s'ajoute : Dans les zones UCz7 et UCz8, le ratio de 15 % d'espaces paysagers communs est réalisé de manière globale au sein de la Z.A.C.

III) DISPOSITIONS RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

1) Dispositions générales

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

Tout "élément de patrimoine végétal à protéger" abattu après autorisation doit être remplacé, sur le site, par un élément d'une circonférence mesurée à 1 mètre au-dessus du sol au moins égal à 25-30 cm et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

2) Dispositions relatives à certains éléments

a) Pour les alignements d'arbres

Tout sujet, abattu ou tombé, d'un "alignement d'arbres à protéger" doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominant l'alignement d'arbres à protéger.

L'abattage définitif d'un sujet d'un "alignement d'arbres à protéger" est autorisé :

- si la distance entre le sujet à abattre et les sujets situés de part et d'autre est inférieure à 5 mètres.
- si l'abattage du sujet est réalisé pour des raisons de sécurité routière ou la création d'un accès.

Tout "alignement d'arbres à protéger" abattu après autorisation doit être remplacé à l'identique. Si l'alignement ne peut être remplacé sur le site même, il doit être compensé par la plantation, sur un autre site, de deux alignements de même essence, ou d'une essence différente dans le respect au minimum du gabarit adulte de l'essence d'origine et du même nombre de sujets.

b) Pour les petits édifices religieux entourés d'arbres

Tout sujet, tombé ou abattu ponctuellement, d'un "petit édifice religieux entouré d'arbres à protéger" doit être remplacé par un sujet de même essence.

L'ensemble des éléments végétaux d'un "petit édifice religieux entouré d'arbres à protéger" abattu doit être remplacé dans l'essence des éléments abattus ou doit être compensé par des plants d'une seule essence, à une distance de l'édifice facilitant la protection et l'entretien des éléments végétaux et architecturaux du "petit édifice religieux entouré d'arbres à protéger".

c) Pour les prairies et bocages

Tout sujet, tombé ou abattu après autorisation d'une "prairie et bocage à protéger" doit être remplacé par un sujet de même essence.

Tout alignement d'arbres d'une "prairie et bocage à protéger" abattu après autorisation doit être remplacé ou doit être compensé par un alignement d'arbres de longueur identique à celle de l'alignement abattu et d'un gabarit à l'âge adulte au moins égal à celui de l'alignement abattu.

Toute haie d'une "prairie et bocage à protéger" abattue après autorisation doit être remplacée ou doit être compensée, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par une haie de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de la haie abattue.

d) Pour les becques

Toute plantation dans une "becque à protéger" est interdite.

Toute plantation aux abords d'une "becque à protéger" doit être constituée d'essences locales caractéristiques et adaptées aux milieux humides et être implantées :

- soit en haut de la berge à condition de respecter une distance minimale de 10 mètres entre deux arbres ;
- soit avec un recul au moins égal à 6 mètres du haut de la berge.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 DES ZONES

U.B., U.B.z., U.B.-E1, U.B.-E1 BIS, U.B.-F2 ET U.B.-F3

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(voir l'annexe documentaire)

I) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.

A) Dispenses de C.O.S.

1) Le long des linéaires commerciaux, identifiés au plan par des pointillés, il n'est pas fixé de C.O.S. pour les locaux à usage commercial. Le C.O.S. de la zone s'applique pour les autres modes d'occupation du sol.

2) Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions, extensions ou aménagements des bâtiments publics ou privés remplissant une mission de service public à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, cabine électrique, central téléphonique, locaux de télécommunications, gazomètre, etc.).

3) Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire dans les secteurs repérés au plan.

4) Afin d'assurer une homogénéité avec la hauteur du bâti voisin et de respecter le gabarit du rang ou de l'îlot, le C.O.S. n'est pas applicable :

- aux constructions, extensions, surélévations, reconstructions, si l'unité foncière est située à l'angle de deux voies (tel que précisé en annexe documentaire), a une superficie inférieure à 500 m², et est riveraine des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.

- aux constructions dans les dents creuses (telles que précisées en annexe documentaire),
- aux constructions sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.

B) Régime général

1) Le coefficient d'occupation du sol, tel que défini en annexe documentaire, est fixé à :

- 0,80 dans la zone repérée au plan par l'indice UB 0,80
- 0,60 dans la zone repérée au plan par l'indice UB 0,60
- 0,40 dans la zone repérée au plan par l'indice UB 0,40

2) Pour les créations de niveaux supplémentaires internes et les modifications de volume (exhaussement ou extension) sur des constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux ou de services, le C.O.S. est fixé à :

- 1,10 en UB 0,80
- 0,90 en UB 0,60
- 0,70 en UB 0,40

3) Pour les unités foncières supportant déjà une habitation individuelle, il est accordé un droit de 25 m² au-delà de la surface hors œuvre nette existante lorsque les C.O.S. est déjà atteint ou dépassé, droit utilisable une seule fois et à partir d'un délai de cinq ans après la délivrance du permis de construire initial du bâtiment. Ce droit ne peut être utilisé que pour les créations de surfaces supplémentaires internes et les modifications de volume (exhaussement ou extension) destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et ne peut avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements.

4) Dans les opérations groupées de logements individuels à réaliser :

- la densité de l'opération doit être inférieure ou égale au C.O.S. fixé au paragraphe I)-B)-1) ci-dessus.
- sur chaque unité foncière qui en est issue, il doit être laissé la possibilité d'extension pour des pièces d'habitation supplémentaires à raison de 25 m² de surface hors œuvre nette maximum, dans la limite d'une densité définitive de :

- 1,10 en UB 0,80
- 0,90 en UB 0,60
- 0,70 en UB 0,40

II) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.z.

A) Dans la Z.A.C. « Les Jardins de l'Horloge » à PERENCHIES

- a) Dans la zone UBz 1, la S.H.O.N. totale autorisée est de 7.000 m².
- b) Dans la zone UBz 2, la S.H.O.N. totale autorisée est de 5.000 m².
- c) Dans la zone UBz 3, la S.H.O.N. totale autorisée est de 15.000 m².
- d) Dans la zone UBz 4, la S.H.O.N. totale autorisée est de 300 m².
- e) Dans les zones UBz 5 et UBz 6, la S.H.O.N. totale autorisée n'est pas réglementée.

B) Dans la Z.A.C. « Les Vergers » à PERENCHIES

Il n'est pas fixé de COS. La densité des constructions est déterminée par une surface hors œuvre nette. La S.H.O.N. constructible autorisée sur l'ensemble de la zone est de 21.000 m².