



Modification du Plan Local
d'Urbanisme

Libercourt

Règlement modifié

Modification approuvée le :	9 décembre 2021
-----------------------------	-----------------

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article I – Champs d’application territorial du Plan Local d’Urbanisme	3
Article II – Portée respective du Règlement à l’égard des autres législations relatives à l’occupation des sols	3
Article III – Division du territoire en zones	6
Article IV – Adaptations mineures.....	7
Article V – Permis de démolir.....	7
Article VI - Droit de Prémption Urbain	8
Article VII - Espaces Boisés Classés	8

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UB	10
Chapitre II – Dispositions applicables à la zone UBt.....	21
Chapitre III – Dispositions applicables à la zone UC	33
Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone UD	43
Chapitre V – Dispositions applicables à la zone US	53
Chapitre VI – Dispositions applicables à la zone UH.....	60
Chapitre VII – Dispositions applicables à la zone UE	67

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone 1AU.....	78
Chapitre II – Dispositions applicables à la zone 1AUe.....	88

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone N.....	98
Chapitre II – Dispositions applicables à la zone NL.....	102

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 et R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Libercourt.

**ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES
LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

I - Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'Urbanisme

1°) Les règles générales de l'Urbanisme fixées

A - Par les articles R 111-2, R 111-4, R 111-3-1 et R 111-3-2 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- a. Si les constructions sont de nature :
 - à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2) ;
 - à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21).
 - à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (R.111-3-2)

- b. Si les constructions ne sont pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée (article R 111-4).

- c. Si les constructions sont prévues sur des terrains exposés à des nuisances graves, dues notamment au bruit (R.111-3-1).

B - Par l'article R111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n^o76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°) Les articles L.111-9, L111-10, L 123-6, L 311-7, L 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations :

A - susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse

- soit : l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111-10);
- soit : l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un plan d'occupation des sols a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123-6).

B - A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L111-9).

C - Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L 311-2).

D - Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313-2 alinéa 2).

3°) L'article L 421-4 qui précise que : " Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4°) L'article L 421-5 qui dispose que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Les dispositions ci-dessus ne peuvent néanmoins pas être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme.

5°) L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui indique : « *Qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (...).*

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes (...)

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

II - Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- Le PLU doit être compatible avec les dispositions du SCOT, du schéma de secteur, du SMVM et charte du PNR, ainsi que le PDU et le PLH (art L123-1).
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol; créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de cinq ans à compter de la date de son achèvement (R 315-3 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (articles L410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Le Schéma Directeur d'Assainissement et le Zonage d'Assainissement.

III - Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1. Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme.
2. Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

IV - Se substituent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme, celles résultant :

D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313-19 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

1 - Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Ce sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions :

- * **La zone UB** : zone centrale de la commune affectée aux habitations, aux commerces, aux services et aux activités non polluantes. Elle correspond au centre historique de la commune.
- * **La zone UBt** : correspondant au site de l'ancienne usine de goudron dont le sous sol nécessite un traitement avant toute construction.
- * **La zone UC** : zone de densité moyenne affectée essentiellement à l'habitation individuelle et collective, aux commerces et services qui en sont le complément naturel. Elle correspond à la périphérie du centre ancien et aux quartiers excentrés.

Elle comporte un secteur UCi pouvant subir des remontées de nappe et un secteur UCa à vocation mixte d'habitat et d'activités artisanales, commerciales et de services.

- * **La zone UD** : zone urbaine correspondant aux cités minières appelées à être restructurées.
- * **La zone US** : zone urbaine vouée à accueillir des équipements de sport, de loisir et de tourisme.
- * **La zone UH** : zone correspondant à l'emprise du domaine public SNCF.
- * **La zone UE** : zone urbaine à vocation d'activités industrielles de toutes natures.

2 – Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

- * **La zone 1AU** : zone naturelle réservée à une urbanisation future à vocation d'habitat.
- * **La zone 1AUe** destinée à une urbanisation future à vocation d'activité commerciale, industrielle et artisanale.

3 – Les zones naturelles et forestières équipées ou non, permettent la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend :

- * **La zone N:** Zone naturelle protégée au titre d'espaces verts et de coupures vertes.
- * **La zone NL:** Zone naturelle permettant l'implantation d'équipements liés à des activités de plein air et de loisirs.

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, et celles des zones naturelles et forestières dans le titre IV du présent règlement.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés à l'annexe « emplacements réservés » ; ils sont repérés sur les plans de zonage.

Les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

REPORT DE DIFFERENTS PERIMETRES A TITRE D'INFORMATION

Il est rappelé que par arrêté préfectoral en date du 3 janvier 1978, un périmètre sensible a été instauré sur l'ensemble du Département du Pas de Calais.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

(définies à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme)

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE V - PERMIS DE DÉMOLIR

Les dispositions des articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et du Paysage, ainsi que dans les zones délimitées dans le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE VI - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE VII - ESPACES BOISES CLASSES

* L.130.1. (Extrait)

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- * s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier;
- * s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n^o63-810 du 6 août 1963
- * si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

TITRE II : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

VOCATION PRINCIPALE

Cette zone correspond au centre de la commune.

Il s'agit d'une zone urbaine comprenant essentiellement de l'habitat, des commerces, des services et de l'activité artisanale non polluante. Les constructions sont implantées de façon dense, essentiellement en ordre continu et généralement à l'alignement.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Dans le cadre des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, conformément à l'arrêté préfectoral du 23 Août 1999, dans une bande de 300 mètres de la limite Nord de la commune à la gare et de 250 mètres de la gare à la limite Sud de la commune de part et d'autre de la voie ferrée PARIS NORD-LILLE, telles qu'elles figurent au plan de zonage, sont soumis à des normes d'isolation acoustique :
 - Les bâtiments à construire conformément aux décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 Janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation
 - Les bâtiments d'habitation conformément aux articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit
 - Les bâtiments d'enseignement, conformément aux articles 5 et 8 de l'arrêté 9 janvier 1995 déjà cité.

- La commune est concernée par le risque inondation sur certaines parties de son territoire. Un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) a été prescrit par arrêté préfectoral du 29 janvier 2001 et est en cours d'élaboration. Il s'impose au PLU.

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, Ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq Cedex 01, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

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

- Affaisements miniers :

Cette zone contient des terrains susceptibles d'être soumis à la répercussion d'affaisements miniers pouvant entraîner des dégâts aux constructions qui y seraient édifiées sans que soient prises des mesures préventives.

Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher du Service des Mines, 941, rue Charles Bourseul - 59508 DOUAI, avant l'établissement des projets.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- La création, l'extension et la transformation d'établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement (quel que soit le régime auquel ces dernières sont soumises) s'ils ne satisfont pas à la législation en vigueur les concernant et s'ils entraînent pour le voisinage des inconvénients ou gênes qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, des insalubrités et des sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens .
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils participent à un aménagement paysager.
- Les groupes de garages individuels, s'ils comportent plus de 2 unités en front à rue.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- La création de sous-sols (caves ou garages) pour les constructions nouvelles et existantes.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article UB 1.

ARTICLE UB. 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut pas avoir moins de 4 mètres de large.

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

Toute disposition permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouverts à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Voirie

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Définition du branchement :

On appelle « branchement » le dispositif qui va de la prise d'eau sur la conduite de distribution publique jusqu'au système de comptage. Le branchement d'eau potable comprend trois éléments :

- la prise d'eau sur la conduite de distribution publique et le robinet de prise en charge,
- la canalisation située tant en domaine public qu'en domaine privé,
- le point de livraison regroupant en général, le robinet d'arrêt avant compteur et le compteur.

Les branchements doivent être individualisés et les compteurs doivent être placés en propriété privée, en limite du domaine public ; **se référer au règlement communautaire d'eau potable.**

ASSAINISSEMENT

Définition du branchement :

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

1. un dispositif étanche permettant le raccordement au réseau public ;
2. une canalisation de branchement, située sous le domaine public
3. un ouvrage dit " regard de branchement" placé sur le domaine public, en limite de domaine privé, pour le contrôle et l'entretien du branchement. Ce regard doit être visible et accessible ;
4. un dispositif permettant le raccordement à l'immeuble après visite technique par le service de l'assainissement.

Les branchements doivent être individualisés ; se référer au règlement communautaire d'assainissement.

Modalités générales d'établissement du branchement :

Le Service d'assainissement fixera le nombre de branchements à installer par immeuble à raccorder. Si le mode de fonctionnement du réseau le permet, le nombre de branchements sera limité à un par propriété.

Le Service d'assainissement détermine les conditions techniques d'établissement du branchement, au vu de la demande de branchement qui sera adressée par le propriétaire de la construction à raccorder (dès la délivrance du permis de construire pour les immeubles nouveaux).

Ce document dûment rempli devra être retourné avant les travaux de branchement au délégataire afin qu'elle contrôle la conformité des travaux préalablement à toute opération de remblaiement.

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la C.A.H.C., au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule l'article 9 du règlement d'assainissement.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de systèmes de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques fera l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'**impossibilité technique** (avérée et justifiée par des études spécifiques) de gestion des eaux pluviales à la parcelle, **le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de : 2 litres par seconde et par hectare.**

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après la mise en oeuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Si les ouvrages publics sont de capacité insuffisante, le service d'assainissement pourra imposer la participation financière du requérant aux travaux de renforcement nécessaires au déversement à l'égout des eaux de pluie.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

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

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

Eaux résiduaires non domestiques

Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public doit être autorisé par la CAHC conformément l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET AUTRES

Tous les réseaux et branchements doivent être en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Une surface minimum de 700 m² est demandée pour qu'une parcelle soit constructible en l'absence d'assainissement collectif (terrain plat et absorbant). Une étude pédologique est recommandée pour s'assurer de la filière d'assainissement non collectif la mieux adaptée à la nature des terrains.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (limite d'emprise publique ou alignement de fait) ou à la marge de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement).

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

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est obligatoire.

IMPLANTATION EN LIMITES SEPARATIVES

- a) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites dans une bande maximum de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée à l'article 6 :
- b) Au delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
 - Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
 - Lorsque les constructions sont édifiées simultanément et lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente;
 - Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur mesurée au point le plus élevé ne dépasse pas 3 mètres.
- c) Dans le cadre d'opérations de remodelage des quartiers liées à la restructuration du tissu urbain, l'implantation des constructions le long des limites séparatives est autorisée au-delà des 20 m définis ci-dessus.

Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées le long des limites séparatives au-delà de la bande des 20 m.

IMPLANTATION AVEC MARGE D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe ci dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

Deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2L$).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.

Dispositions particulières :

- Dans les lotissements et sous réserve que l'autorisation de lotir réglemente les conditions d'implantation des constructions à l'intérieur de l'opération, les limites séparatives s'entendent comme étant les limites séparatives entre le terrain faisant l'objet du lotissement et les parcelles riveraines
- Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière (encore dite îlot de propriété), impliquant la délivrance d'un seul permis de construire comportant un plan masse général, les limites séparatives s'entendent comme étant les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 m minimum lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres tels qu'abris à outil, abris de jardin...

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

ARTICLE UB. 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé ($H = L$).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 20 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

HAUTEUR ABSOLUE

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues ne peut dépasser :

- 9 m à l'égout du toit (R + 2 + combles);

Toutefois, les bâtiments publics et édifices culturels ne sont pas soumis à une hauteur limite.

ARTICLE UB 11- ASPECT EXTÉRIEUR

PRINCIPE GENERAL

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Dispositions particulières

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures ;
- La peinture sur brique de la façade principale et les pignons vus de la voie publique. Seuls sont autorisés le sablage et le rejointoiement de ces éléments de constructions.

b) Toitures :

Pour les constructions principales à usage d'habitation individuelle, les toitures devront être à deux pans symétriques d'une pente entre 35° et 45 ° ou de deux pentes, la plus forte incorporant souvent les lucarnes jusqu'à l'égout de la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas aux réhabilitations des constructions anciennes.

Pour les constructions annexes, les toitures devront être soit à deux pans symétriques, soit à un pan ou en terrasse sans obligations de pente.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'habitat collectif et les bâtiments publics.

La couverture des toitures doit être de forme, d'aspect et de couleur identique au matériau des habitations et bâtiments environnants.

Éclairage des combles : Les lucarnes peuvent être aménagées soit dans une toiture à inclinaisons symétriques uniques, soit dans la partie à plus forte inclinaison, lorsqu'il est prévu deux inclinaisons de toiture pour un même rampant et ce sur une hauteur maximale de 2,5 mètres.

Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation :

Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et doivent être réalisés avec une architecture similaire :

- l'unité d'aspect de l'ensemble du bâti doit être respectée ;
- les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc...) sont autorisées.

d) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

e) Clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les profondeurs des marges de recul, doivent être constituées :

- Soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- Soit par un muret d'une hauteur maximum de 0,8 mètres en harmonie avec la construction principale, surmontée d'une lisse ou d'un barraudage sur une hauteur maximale de 1,50 mètre ;

Les clôtures sur cours et jardin ne peuvent pas excéder 2 m de hauteur.

Par ailleurs, la partie pleine de ces clôtures ne peut excéder

- 2 mètres sur cour
- 1 m sur jardin

Les clôtures sur cours en limite séparative ne peuvent être établies à plus de 5 m de la façade arrière de la construction principale.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

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

f) Autres

Les ouvrages techniques soumis à permis de construire tels que antennes paraboliques perceptibles depuis les voies et espaces publics et surplombant le domaine public sont interdits.

ARTICLE UB. 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

Pour les bâtiments à usage d'habitation individuelle: il est exigé au moins 1 place de stationnement par logement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ni à la construction de bâtiments publics ou parapublics.

Pour les bâtiments à usage artisanal ou commercial : il doit être aménagé des surfaces suffisantes :

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.
- à justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- à verser une participation dans les conditions fixées aux articles R.332-17 à 23 du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UB. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige.

Les espaces restés libres après l'implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et végétal).

CHAPITRE II - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UBt

CARACTÈRE DE LA ZONE

VOCATION PRINCIPALE

Cette zone correspond au site de l'ancienne usine de goudron, située dans le centre ancien de la commune.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Dans le cadre des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, conformément à l'arrêté préfectoral du 23 Août 1999, dans une bande de 300 mètres de la limite Nord de la commune à la gare et de 250 mètres de la gare à la limite Sud de la commune de part et d'autre de la voie ferrée PARIS NORD-LILLE, telles qu'elles figurent au plan de zonage, sont soumis à des normes d'isolation acoustique :
 - Les bâtiments à construire conformément aux décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 Janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation
 - Les bâtiments d'habitation conformément aux articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit
 - Les bâtiments d'enseignement, conformément aux articles 5 et 8 de l'arrêté 9 janvier 1995 déjà cité.

- La commune est concernée par le risque inondation sur certaines parties de son territoire. Un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) a été prescrit par arrêté préfectoral du 29 janvier 2001.
- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, Ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq Cedex 01, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

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

Cette zone contient des terrains susceptibles d'être soumis à la répercussion d'affaissements miniers pouvant entraîner des dégâts aux constructions qui y seraient édifiées sans que soient prises des mesures préventives.

Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher du Service des Mines, 941, rue Charles Bourseul - 59508 DOUAI, avant l'établissement des projets.

La zone comporte un secteur concerné par les servitudes d'utilité publique (SUP) sur la pollution des sols. En plus du présent règlement, il convient de se conformer aux différents arrêtés préfectoraux régissant ces SUP pour tout projet dans le secteur concerné.

ARTICLE UBt 1 - OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- La création, l'extension et la transformation d'établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement (quel que soit le régime auquel ces dernières sont soumises) s'ils ne satisfont pas à la législation en vigueur les concernant et s'ils entraînent pour le voisinage des inconvénients ou gênes qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, des insalubrités et des sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens .
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils participent à un aménagement paysager.
- Les groupes de garages individuels, s'ils comportent plus de 2 unités en front à rue.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- La création de sous-sols (caves ou garages) pour les constructions nouvelles et existantes.

ARTICLE UBt 2 - OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services,
- Les équipements de superstructure et d'infrastructure.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés ou qu'ils participent à un aménagement paysager.
- Les groupes de garages individuels, sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de 2 unités en front à rue.
- La création, l'extension et la transformation d'établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement (quel que soit le régime auquel ces dernières sont soumises) s'ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et s'ils n'entraînent pas pour le voisinage des inconvénients ou gênes qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, des insalubrités et des sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les reconstructions à égalité de SHON en cas de sinistre

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBt 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut pas avoir moins de 4 mètres de large.

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

Toute disposition permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Voirie

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE UBt 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Définition du branchement :

On appelle « branchement » le dispositif qui va de la prise d'eau sur la conduite de distribution publique jusqu'au système de comptage. Le branchement d'eau potable comprend trois éléments :

- la prise d'eau sur la conduite de distribution publique et le robinet de prise en charge,
- la canalisation située tant en domaine public qu'en domaine privé,
- le point de livraison regroupant en général, le robinet d'arrêt avant compteur et le compteur.

Les branchements doivent être individualisés et les compteurs doivent être placés en propriété privée, en limite du domaine public ; **se référer au règlement communautaire d'eau potable.**

ASSAINISSEMENT

Définition du branchement

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

1. un dispositif étanche permettant le raccordement au réseau public ;
2. une canalisation de branchement, située sous le domaine public
3. un ouvrage dit " regard de branchement" placé sur le domaine public, en limite de domaine privé, pour le contrôle et l'entretien du branchement. Ce regard doit être visible et accessible ;
4. un dispositif permettant le raccordement à l'immeuble après visite technique par le service de l'assainissement.

Les branchements doivent être individualisés ; se référer au règlement communautaire d'assainissement.

Modalités générales d'établissement du branchement :

Le Service d'assainissement fixera le nombre de branchements à installer par immeuble à raccorder. Si le mode de fonctionnement du réseau le permet, le nombre de branchements sera limité à un par propriété.

Le Service d'assainissement détermine les conditions techniques d'établissement du branchement, au vu de la demande de branchement qui sera adressée par le propriétaire de la construction à raccorder (dès la délivrance du permis de construire pour les immeubles nouveaux).

Ce document dûment rempli devra être retourné avant les travaux de branchement au délégataire afin qu'elle contrôle la conformité des travaux préalablement à toute opération de remblaiement.

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la C.A.H.C., au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule l'article 9 du règlement d'assainissement.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de systèmes de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques fera l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'**impossibilité technique** (avérée et justifiée par des études spécifiques) de gestion des eaux pluviales à la parcelle, **le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de : 2 litres par seconde et par hectare.**

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après la mise en oeuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Si les ouvrages publics sont de capacité insuffisante, le service d'assainissement pourra imposer la participation financière du requérant aux travaux de renforcement nécessaires au déversement à l'égout des eaux de pluie.

Eaux usées

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

Eaux résiduaires non domestiques

Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public doit être autorisé par la CAHC conformément l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET AUTRES

Tous les réseaux et branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UBt. 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Une surface minimum de 700 m² est demandée pour qu'une parcelle soit constructible en l'absence d'assainissement collectif (terrain plat et absorbant). Une étude pédologique est recommandée pour s'assurer de la filière d'assainissement non collectif la mieux adaptée à la nature des terrains.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (limite d'emprise publique ou alignement de fait) ou à la marge de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement).

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du Domaine Public Ferroviaire, lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

ARTICLE UBt 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est obligatoire.

IMPLANTATION EN LIMITES SEPARATIVES

a) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites dans une bande maximum de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée à l'article 6.

b) Au delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
- Lorsque les constructions sont édifiées simultanément et lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente;
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur mesurée au point le plus élevé ne dépasse pas 3 mètres.

Dans le cadre d'opérations de remodelage des quartiers liées à la restructuration du tissu urbain, l'implantation des constructions le long des limites séparatives est autorisée au-delà des 20 m définis ci-dessus.

Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées le long des limites séparatives au-delà de la bande des 20 m.

IMPLANTATION AVEC MARGE D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe ci dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- Deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2L$).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans les lotissements et sous réserve que l'autorisation de lotir régleme les conditions d'implantation des constructions à l'intérieur de l'opération, les limites séparatives s'entendent comme étant les limites séparatives entre le terrain faisant l'objet du lotissement et les parcelles riveraines
- Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière (encore dite îlot de propriété), impliquant la délivrance d'un seul permis de construire comportant un plan masse général, les limites séparatives s'entendent comme étant les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 m minimum lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres tels qu'abris à outil, abris de jardin...

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

ARTICLE UBt 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UBt. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE

La hauteur d'une construction (H) par rapport au niveau d'une voie ne peut être supérieure à la distance (L) comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé ($H = L$).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 20 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

HAUTEUR ABSOLUE

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues ne peut dépasser :

- 9 m à l'égout du toit (R + 2 + combles);

Toutefois, les bâtiments publics et édifices culturels ne sont pas soumis à une hauteur limite.

ARTICLE UBt 11- ASPECT EXTÉRIEUR

PRINCIPE GENERAL

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures ;
- La peinture sur brique de la façade principale et les pignons vus de la voie publique. Seuls sont autorisés le sablage et le rejointoiement de ces éléments de constructions

b) Toitures :

Pour les constructions principales à usage d'habitation individuelle, les toitures devront être à deux pans symétriques d'une pente entre 35° et 45 ° ou de deux pentes, la plus forte incorporant souvent les lucarnes jusqu'à l'égout de la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas aux réhabilitations des constructions anciennes.

Pour les constructions annexes, les toitures devront être soit à deux pans symétriques, soit à un pan ou en terrasse sans obligations de pente.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'habitat collectif et les bâtiments publics.

La couverture des toitures doit être de forme, d'aspect et de couleur identique au matériau des habitations et bâtiments environnants.

Éclairage des combles : Les lucarnes peuvent être aménagées soit dans une toiture à inclinaisons symétriques uniques, soit dans la partie à plus forte à inclinaison, lorsqu'il est prévu deux inclinaisons de toiture pour un même rampant et ce sur une hauteur maximale de 2,5 mètres.

c) Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation :

Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et doivent être réalisés avec une architecture similaire :

- l'unité d'aspect de l'ensemble du bâti doit être respectée ;
- les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc...) sont autorisées.

d) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

e) Clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les profondeurs des marges de recul, doivent être constituées :

- Soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- Soit par un muret d'une hauteur maximum de 0,8 mètres en harmonie avec la construction principale surmonté d'une lisse ou d'un barraudage d'une hauteur maximale de 1,50 mètres ;

Les clôtures sur cours et jardin ne peuvent pas excéder 2 mètres.

Par ailleurs, la partie pleine de ces clôtures ne peut excéder

- 2 mètres sur cour
- 1 m sur jardin

Les clôtures sur cours en limite séparative ne peuvent être établies à plus de 5 m de la façade arrière de la construction principale.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

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

f) Autres

Les ouvrages techniques soumis à permis de construire tels que antennes paraboliques perceptibles depuis les voies et espaces publics et surplombant le domaine public sont interdits.

ARTICLE UBt. 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

NORMES APPLICABLES AUX DIVERS MODES D'OCCUPATION DES SOLS :

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle et les opérations d'immeubles collectifs de plus de 10 logements : il est exigé au moins 1 place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 75 m² de plancher hors œuvre nette de construction.

Pour les lotissements ou groupes d'habitations, il est exigé 1 place de stationnement par logement. Tout ou partie de ces places pourra être aménagé dans des aires de stationnement à l'extérieur des parcelles. Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garages, chaque batterie de doit en aucun cas regrouper plus de 10 places.

En sus, il sera prévu au moins 1 place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ni à la construction de bâtiments publics ou parapublics.

Pour les constructions à usage artisanal ou commercial : il doit être aménagé des surfaces suffisantes :

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.
- à justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- à verser une participation dans les conditions fixées aux articles R.332-17 à 23 du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UBt 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige.

Les espaces restés libres après l'implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et végétal).

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

VOCATION PRINCIPALE

Zones de densité moyenne affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces et services qui en sont le complément naturel. Elle correspond à la périphérie du centre ancien et aux quartiers excentrés. Elle comporte un secteur UCa à vocation mixte d'habitat et d'activités artisanales, commerciales et de services, et un secteur UCpg correspondant au périmètre « Pôle-Gare ».

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Dans le cadre des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, conformément à l'arrêté préfectoral du 23 Août 1999, dans une bande de 300 mètres de la limite Nord de la commune à la gare et de 250 mètres de la gare à la limite Sud de la commune de part et d'autre de la voie ferrée PARIS Nord-LILLE, telles qu'elles figurent au plan de zonage, sont soumis à des normes d'isolation acoustique :
 - Les bâtiments à construire conformément aux décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 Janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation
 - Les bâtiments d'habitation conformément aux articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit
 - Les bâtiments d'enseignement, conformément aux articles 5 et 8 de l'arrêté 9 janvier 1995 déjà cité.
- La commune est concernée par le risque inondation sur certaines parties de son territoire. Un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) a été prescrit par arrêté préfectoral du 29 janvier 2001, il est en cours d'élaboration. Ce document s'impose au PLU.
- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, Ferme Saint-Sauveur, avenue du bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq Cedex 01, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.
- Affaisements miniers :

Cette zone contient des terrains susceptibles d'être soumis à la répercussion d'affaisements miniers pouvant entraîner des dégâts aux constructions qui y seraient édifiées sans que soient prises des mesures préventives.

Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher du Service des Mines, 941, rue Charles Bourseul - 59508 DOUAI, avant l'établissement des projets.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UC, et le secteur UCa sont totalement interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.

- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- La création, l'extension et la transformation d'établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement (quel que soit le régime auquel ces dernières sont soumises) s'ils ne satisfont pas à la législation en vigueur les concernant et s'ils entraînent pour le voisinage des incommodités ou gênes qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, des insalubrités et des sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens .
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils participent à un aménagement paysager.
- Les groupes de garages individuels, s'ils comportent plus de 2 unités en front à rue.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- La création de sous-sols (caves, garages) pour les constructions nouvelles et existantes.

ARTICLE UC. 2 - OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans la zone UC, sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services,
- Les équipements de superstructure et d'infrastructure.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés ou qu'ils participent à un aménagement paysager.
- Les groupes de garages individuels, sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de 2 unités en front à rue.
- La création, l'extension et la transformation d'établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement (quel que soit le régime auquel ces dernières sont soumises) s'ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et s'ils n'entraînent pas pour le voisinage des incommodités ou gênes qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, des insalubrités et des sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les reconstructions à égalité de SHON en cas de sinistre

En sus, dans le secteur UCa :

Sont autorisées les constructions à usage d'activité artisanale, commerciale, de service et tous les aménagements nécessaires à leur fonctionnement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC. 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut pas avoir moins de 4 mètres de large.

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

Les groupes de garages individuels de plus de 2 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Voirie

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie,...), sauf en cas de point de collecte localisé en entrée d'impasse en secteur UCpg.

ARTICLE UC. 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Desserte en eau non potable

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

Définition du branchement :

On appelle « branchement » le dispositif qui va de la prise d'eau sur la conduite de distribution publique jusqu'au système de comptage. Le branchement d'eau potable comprend trois éléments :

- la prise d'eau sur la conduite de distribution publique et le robinet de prise en charge,
- la canalisation située tant en domaine public qu'en domaine privé,
- le point de livraison regroupant en général, le robinet d'arrêt avant compteur et le compteur.

Les branchements doivent être individualisés et les compteurs doivent être placés en propriété privée, en limite du domaine public ; **se référer au règlement communautaire d'eau potable.**

ASSAINISSEMENT

Définition du branchement

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

1. un dispositif étanche permettant le raccordement au réseau public ;
2. une canalisation de branchement, située sous le domaine public
3. un ouvrage dit " regard de branchement" placé sur le domaine public, en limite de domaine privé, pour le contrôle et l'entretien du branchement. Ce regard doit être visible et accessible ;
4. un dispositif permettant le raccordement à l'immeuble après visite technique par le service de l'assainissement.

Les branchements doivent être individualisés ; se référer au règlement communautaire d'assainissement.

Modalités générales d'établissement du branchement :

Le Service d'assainissement fixera le nombre de branchements à installer par immeuble à raccorder. Si le mode de fonctionnement du réseau le permet, le nombre de branchements sera limité à un par propriété.

Le Service d'assainissement détermine les conditions techniques d'établissement du branchement, au vu de la demande de branchement qui sera adressée par le propriétaire de la construction à raccorder (dès la délivrance du permis de construire pour les immeubles nouveaux).

Ce document dûment rempli devra être retourné avant les travaux de branchement au délégataire afin qu'elle contrôle la conformité des travaux préalablement à toute opération de remblaiement.

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la C.A.H.C., au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule l'article 9 du règlement d'assainissement.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de systèmes de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques fera l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'**impossibilité technique** (avérée et justifiée par des études spécifiques) de gestion des eaux pluviales à la parcelle, **le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de : 2 litres par seconde et par hectare.**

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après la mise en oeuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Si les ouvrages publics sont de capacité insuffisante, le service d'assainissement pourra imposer la participation financière du requérant aux travaux de renforcement nécessaires au déversement à l'égout des eaux de pluie.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

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

Eaux résiduaires non domestiques

Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public doit être autorisé par la CAHC conformément l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET AUTRES

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

Pour toute nouvelle construction, le raccordement sur le réseau EDF doit être effectué par passage en souterrain.

ARTICLE UC. 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Une surface minimum de 700 m² est demandée pour qu'une parcelle soit constructible en l'absence d'assainissement collectif (terrain plat et absorbant). Une étude pédologique est recommandée pour s'assurer de la filière d'assainissement non collectif la mieux adaptée à la nature des terrains.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement (limite d'emprise publique) ou à la marge de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement), c'est à dire :
 - à 10 m. de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiment comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.
 - à 10 m. de la limite d'emprise de la RD 306.
- soit à 5 mètres au minimum de l'alignement, pouvant être réduit à 3 mètres dans le **secteur UCb**.

En **secteur UCpg**, les constructions peuvent être implantées à soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 3 mètres. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions annexes (garages, abris,...).

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est obligatoire.

IMPLANTATION EN LIMITES SEPARATIVES

a) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites dans une bande maximum de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée à l'article 6.

b) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
- Lorsque les constructions sont édifiées simultanément et lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente;
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur mesurée au point le plus élevé ne dépasse pas 3 mètres.

c) Dans le cadre d'opérations de remodelage des quartiers liées à la restructuration du tissu urbain, l'implantation des constructions le long des limites séparatives est autorisée au-delà des 20 m définis ci-dessus.

Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées le long des limites séparatives au-delà de la bande des 20 m.

IMPLANTATION AVEC MARGE D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- Deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2L$).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Dans les lotissements et sous réserve que l'autorisation de lotir régleme les conditions d'implantation des constructions à l'intérieur de l'opération, les limites séparatives s'entendent comme étant les limites séparatives entre le terrain faisant l'objet du lotissement et les parcelles riveraines.

- Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière (encore dite îlot de propriété), impliquant la délivrance d'un seul permis de construire comportant un plan masse général, les limites séparatives s'entendent comme étant les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation.

Elle est ramenée à 2 m minimum si l'un ou si les deux bâtiments concernés sont de faibles volumes ou si la hauteur est inférieure à 4 mètres au faîtage.

Lorsque les façades en vis-à-vis de deux bâtiments non contigus, ou de l'un d'entre eux comportent des baies principales éclairant des pièces habitables (y compris les cuisines) ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation, les constructions doivent être implantées de telle manière que la différence de niveau, entre tout point de l'un de ces bâtiments et tout point de la base de l'autre bâtiment, prise au niveau du sol naturel, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H = L$. Toutefois cette distance L ne saurait être inférieure à 6 m.

Les dispositions relatives à l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux opérations de remodelage des quartiers liées à la restructuration du tissu urbain, pour laquelle la distance minimale entre deux bâtiments à usage d'habitation collective est fixée à 6 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UC. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE

La hauteur (H) d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut être supérieure à la distance (L) comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé ($H = L$).

Si la construction est édifée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 20 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

HAUTEUR ABSOLUE

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues ne peut dépasser 6 m, soit $R+1$ à l'égout du toit. Cette hauteur maximale est portée à 10 m à l'égout du toit, soit $R+2+C$ dans le **secteur UCb**.

Toutefois des adaptations seront possibles en cas de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes et présentant une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

Pour les constructions à usage d'habitations collectives autorisées, la hauteur absolue peut être portée à 10 mètres à condition de respecter une marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques de 10 mètres.

Toutefois, les bâtiments publics et édifices culturels ne sont pas soumis à une hauteur limite.

Dans le **secteur UCpg**, la hauteur absolue d'une construction à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser une hauteur de 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation collective et/ou mixte peut être portée à 16 mètres, hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, sans imposer de marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques autres que celles indiquées dans l'article UC6.

Dans le secteur UCa, les bâtiments d'activités autorisés ne doivent pas excéder 12m.

ARTICLE UC 11- ASPECT EXTÉRIEUR

PRINCIPE GENERAL

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures ;
- La peinture sur brique de la façade principale et les pignons vus de la voie publique. Seuls sont autorisés le sablage et le rejointoiement de ces éléments de constructions

b) Toitures :

Pour les constructions principales à usage d'habitation individuelle, les toitures devront être à deux pans symétriques d'une pente entre 35° et 45 ° ou de deux pentes, la plus forte incorporant souvent les lucarnes jusqu'à l'égout de la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas aux réhabilitations des constructions anciennes.

En secteur UCpg :

- les toitures terrasses sont autorisées,
- les toitures végétalisées sont autorisées,
- les toitures monopentes sont autorisées, sous réserve d'être masquées depuis la voie de desserte par un acrotère.

Pour les constructions annexes, les toitures devront être soit à deux pans symétriques, soit à un pan ou en terrasse sans obligations de pente. En secteur **UCa**, les volumes annexes mineurs peuvent déroger à ces règles.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'habitat collectif et les bâtiments publics.

La couverture des toitures doit être de forme, d'aspect et de couleur identique au matériau des habitations et bâtiments environnants, sauf en **secteur UCpg**.

Éclairage des combles : Les lucarnes peuvent être aménagées soit dans une toiture à inclinaisons symétriques uniques, soit dans la partie à plus forte à inclinaison, lorsqu'il est prévu deux inclinaisons de toiture pour un même rampant et ce sur une hauteur maximale de 2,5 mètres.

c) Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation :

Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et doivent être réalisés avec une architecture similaire :

- l'unité d'aspect de l'ensemble du bâti doit être respectée, sauf **en secteur UCpg** ;

- les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc...) sont autorisées.

d) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

e) Clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les profondeurs des marges de recul, doivent être constituées :

- Soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- Soit par un muret d'une hauteur maximum de 0,8 mètres en harmonie avec la construction principale surmonté d'une lisse ou d'un barraudage sur une hauteur maximale de 1,50 mètre ;

La hauteur maximale du barraudage sera de 2 mètres dans **le secteur UCpg** ;

Les clôtures sur cours et jardin ne peuvent pas excéder 2 mètres.

Par ailleurs, la partie pleine de ces clôtures ne peut excéder

- 2 mètres sur cour
- 1 m sur jardin

Les clôtures sur cour en limite séparative ne peuvent être établies à plus de 5 m de la façade arrière de la construction principale.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

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

ARTICLE UC. 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

NORMES APPLICABLES AUX DIVERS MODES D'OCCUPATION DES SOLS :

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle et les opérations d'immeubles collectifs de plus de 10 logements : il est exigé au moins 1 place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 75 m² de plancher hors œuvre nette de construction.

Pour les lotissements ou groupes d'habitations, il est exigé 1 place de stationnement par logement. Tout ou partie de ces places pourra être aménagé dans des aires de stationnement à

l'extérieur des parcelles. Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garages, chaque batterie de doit en aucun cas regrouper plus de 10 places.

En sus, il sera prévu au moins 1 place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ni à la construction de bâtiments publics ou parapublics.

Pour les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial : il doit être aménagé des surfaces suffisantes :

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

à justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

à verser une participation dans les conditions fixées aux articles R.332-17 à 23 du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UC. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige.

ESPACES BOISES CLASSES, A CONSERVER, A PROTEGER, A CREER

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

CARACTERE DE LA ZONE

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de zones d'habitation occupées principalement par des cités minières en cours de restructuration ou appelées à l'être, et à l'intérieur desquelles des logements pourront être détruits. Leur situation dans l'agglomération, au regard des projets d'aménagement et d'urbanisme de la collectivité, autorise la réutilisation des emprises foncières disponibles.

Elle comporte un secteur **UDb** qui correspond au projet de restructuration de la cité du Bois d'Epinoy, un secteur **UDpg** correspondant au projet de l'Eco pôle gare, et une sous-zone **UDagv** qui reprend les terrains affectés comme aire d'accueil permanente des gens du voyage accueillant les équipements nécessaires à son fonctionnement.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Dans le cadre des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, conformément à l'arrêté préfectoral du 23 Août 1999, dans une bande de 300 mètres de la limite Nord de la commune à la gare et de 250 mètres de la gare à la limite Sud de la commune de part et d'autre de la voie ferrée PARIS Nord-LILLE, telles qu'elles figurent au plan de zonage, sont soumis à des normes d'isolation acoustique :
 - Les bâtiments à construire conformément aux décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 Janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation
 - Les bâtiments d'habitation conformément aux articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit
 - Les bâtiments d'enseignement, conformément aux articles 5 et 8 de l'arrêté 9 janvier 1995 déjà cité.
- La commune est concernée par le risque inondation sur certaines parties de son territoire. Un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) a été prescrit par arrêté préfectoral du 29 janvier 2001.
- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, Ferme Saint-Sauveur, avenue du bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq Cedex 01, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, y compris la création de sous-sols (caves et garages) pour les constructions nouvelles ou existantes, autres que ceux mentionnés à l'article UD 2.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les équipements de superstructure et d'infrastructure.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les travaux d'entretien strictement nécessaires au bien-être et à la sécurité des habitants, ainsi que l'agrandissement mesuré, pour des besoins familiaux, des constructions existantes.
- Les reconstructions en cas de sinistre dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelles et anciennes inférieures ou égales à 1 ;
- Sont admis, sous réserve des conditions fixées ci-après :
 - o Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des type d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les aménagements ayant pour objet la rétention d'eau nécessaires à l'assainissement) ou s'ils participent à un aménagement paysager.
 - o L'installation des professions libérales et artisanales à condition qu'elles ne dépassent pas 150 m² de surface hors œuvre nette.

En sous-zone UDagv, sont seuls autorisés :

- o Le stationnement des caravanes, véhicules tractant ou tout autre véhicule.
- o La création de voiries de desserte.
- o Tout aménagement ou équipement ayant pour objet une gestion optimale de l'accueil et du stationnement des gens du voyage.
- o Les constructions de 30 m² maximum d'emprise au sol et d'un maximum de 5m de hauteur au point le plus haut par construction.
- o Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ARTICLE UD 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils ne peuvent avoir moins de 4 mètres de large.

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation est la moindre.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les groupes de garages individuels de plus de 2 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

En sous zone UDagy, l'accès depuis la RD 306 est interdit.

Voirie

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Définition du branchement :

On appelle « branchement » le dispositif qui va de la prise d'eau sur la conduite de distribution publique jusqu'au système de comptage. Le branchement d'eau potable comprend trois éléments :

- la prise d'eau sur la conduite de distribution publique et le robinet de prise en charge,
- la canalisation située tant en domaine public qu'en domaine privé,
- le point de livraison regroupant en général, le robinet d'arrêt avant compteur et le compteur.

Les branchements doivent être individualisés et les compteurs doivent être placés en propriété privée, en limite du domaine public ; **se référer au règlement communautaire d'eau potable.**

ASSAINISSEMENT

Définition du branchement

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

1. un dispositif étanche permettant le raccordement au réseau public ;
2. une canalisation de branchement, située sous le domaine public
3. un ouvrage dit " regard de branchement" placé sur le domaine public, en limite de domaine privé, pour le contrôle et l'entretien du branchement. Ce regard doit être visible et accessible ;
4. un dispositif permettant le raccordement à l'immeuble après visite technique par le service de l'assainissement.

Les branchements doivent être individualisés ; se référer au règlement communautaire d'assainissement.

Modalités générales d'établissement du branchement :

Le Service d'assainissement fixera le nombre de branchements à installer par immeuble à raccorder. Si le mode de fonctionnement du réseau le permet, le nombre de branchements sera limité à un par propriété.

Le Service d'assainissement détermine les conditions techniques d'établissement du branchement, au vu de la demande de branchement qui sera adressée par le propriétaire de la construction à raccorder (dès la délivrance du permis de construire pour les immeubles nouveaux).

Ce document dûment rempli devra être retourné avant les travaux de branchement au délégataire afin qu'elle contrôle la conformité des travaux préalablement à toute opération de remblaiement.

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la C.A.H.C., au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule l'article 9 du règlement d'assainissement.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de systèmes de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques fera l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'**impossibilité technique** (avérée et justifiée par des études spécifiques) de gestion des eaux pluviales à la parcelle, **le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de : 2 litres par seconde et par hectare.**

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après la mise en oeuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Si les ouvrages publics sont de capacité insuffisante, le service d'assainissement pourra imposer la participation financière du requérant aux travaux de renforcement nécessaires au déversement à l'égout des eaux de pluie.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés

et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

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

Eaux résiduaire non domestiques

Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaire non domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaire non domestiques au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public doit être autorisé par la CAHC conformément l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET AUTRES

Tout réseau ou branchement, de quelque nature qu'il soit doit être branché en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Une surface minimum de 700 m² est demandée pour qu'une parcelle soit constructible en l'absence d'assainissement collectif (terrain plat et absorbant). Une étude pédologique est recommandée pour s'assurer de la filière d'assainissement non collectif la mieux adaptée à la nature des terrains.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :

- 10 m. par rapport à la limite d'emprise :
 - de la RD 46
 - de la RD 306
 - de la RD 954
- 10 m. de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiment comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.
- 5 m. par rapport à l'alignement des autres voies, pouvant être réduit à 3 mètres dans le secteur **UDb**.
- **Dans le secteur UDpg**, soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure.

En sous zone UDagy, le retrait est libre

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est obligatoire.

IMPLANTATION EN LIMITES SEPARATIVES

a) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites dans une bande maximum de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée à l'article 6.

b) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
- Lorsque les constructions sont édifiées simultanément et lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente;
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur mesurée au point le plus élevé ne dépasse pas 3 mètres.
-

c) Dans le cadre d'opérations de remodelage des quartiers liées à la restructuration du tissu urbain, l'implantation des constructions le long des limites séparatives est autorisée au-delà des 20 m définis ci-dessus.

Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées le long des limites séparatives au-delà de la bande des 20 m.

En sous zone UDagv, l'implantation sur limite séparative est interdite

IMPLANTATION AVEC MARGE D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2L$).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.

En sous zone UDagv, la marge d'isolement est libre

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation.

Elle est ramenée à 2 m minimum si l'un ou si les deux bâtiments concernés sont de faibles volumes ou si la hauteur est inférieure à 4 mètres au faîtage.

Lorsque les façades en vis-à-vis de deux bâtiments non contigus, ou de l'un d'entre eux comportent des baies principales éclairant des pièces habitables (y compris les cuisines) ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation, les constructions doivent être implantées de telle manière que la différence de niveau, entre tout point de l'un de ces bâtiments et tout point de la base de l'autre bâtiment, prise au niveau du sol naturel, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H = L$. Toutefois cette distance L ne serait être inférieure à 6 m. **Ce paragraphe ne s'applique pas à la sous zone UDagy.**

Les dispositions relatives à l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux opérations de remodelage des quartiers liées à la restructuration du tissu urbain, pour laquelle la distance minimale entre deux bâtiments à usage d'habitation collective est fixée à 6 mètres.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

En sous zone UDagy, l'emprise au sol des constructions autorisées ne devra pas dépasser 30 m² par construction.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 6 mètres à l'égout du toit (R+1+Combles). Cette hauteur maximale est portée à 10 mètres à l'égout du toit, soit R+2+C dans le secteur **UDb**.

Dans le secteur UDpg, la hauteur absolue des constructions à usage d'habitation collective et/ou mixte peut être portée à 16 mètres, hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, sans imposer de marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques autres que celles indiquées dans l'article UD6.

Aucune construction ne peut comporter plus d'un niveau de combles.

Les dispositions du présent article ne se sont pas applicables aux équipements publics.

En zone UDagy, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 5m au point le plus haut.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

PRINCIPE GENERAL

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures ;
- La peinture sur brique de la façade principale et les pignons vus de la voie publique. Seuls sont autorisés le sablage et le rejointoiement de ces éléments de constructions

b) Toitures :

Pour les constructions principales à usage d'habitation individuelle, les toitures devront être à deux pans symétriques d'une pente entre 35° et 45 ° ou de deux pentes, la plus forte incorporant souvent les lucarnes jusqu'à l'égout de la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas aux réhabilitations des constructions anciennes.

Pour les constructions annexes, les toitures devront être soit à deux pans symétriques, soit à un pan ou en terrasse sans obligations de pente.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'habitat collectif et les bâtiments publics.

La couverture des toitures doit être de forme, d'aspect et de couleur identique au matériau des habitations et bâtiments environnants.

Éclairage des combles : Les lucarnes peuvent être aménagées soit dans une toiture à inclinaisons symétriques uniques, soit dans la partie à plus forte à inclinaison, lorsqu'il est prévu deux inclinaisons de toiture pour un même rampant et ce sur une hauteur maximale de 2,5 mètres.

c) Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation :

Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et doivent être réalisés avec une architecture similaire :

l'unité d'aspect de l'ensemble du bâti doit être respectée ;

les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc...) sont autorisées.

d) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

e) Clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les profondeurs des marges de recul, doivent être constituées :

- Soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- Soit par un muret d'une hauteur maximum de 0,8 mètres en harmonie avec la construction principale surmontée d'une lisse ou d'un barraudage sur une hauteur maximale de 1,50 mètre ;

Les clôtures sur cours et jardin ne peuvent pas excéder 2 mètres.

Par ailleurs, la partie pleine de ces clôtures ne peut excéder

- 2 mètres sur cour
- 1 m sur jardin

Les clôtures sur cour en limite séparative ne peuvent être établies à plus de 5 m de la façade arrière de la construction principale.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

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

En zone UDagv, les travaux et constructions autorisés dans l'ensemble de la zone devront s'intégrer à l'ambiance paysagère générale de la zone.

Les matériaux de construction, coloris d'enduit, de façade, de toitures ainsi que les volumes des bâtiments devront présenter des formes simples et des teintes naturelles.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les lotissements et ensembles de constructions groupées doivent comporter un espace vert planté, commun à tous les lots.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un (1) arbre au moins pour 2 places.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés. Les thuyas ou assimilés sont interdits sur bordures des voies publiques et privées. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

En zone UDagv : non règlementé

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

CARACTÈRE DE LA ZONE

VOCATION PRINCIPALE

Zone vouée à accueillir des installations liées aux services et équipements publics sportifs et de loisirs.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Dans le cadre des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, conformément à l'arrêté préfectoral du 23 Août 1999, dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée PARIS Nord-LILLE de la limite Nord de la commune à la gare et dans une bande de 250 mètres de la gare à la limite Sud de la commune, telles qu'elles figurent au plan de zonage, sont soumis à des normes d'isolation acoustique :
 - Les bâtiments à construire conformément aux décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 Janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation
 - Les bâtiments d'habitation conformément aux articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit
 - Les bâtiments d'enseignement, conformément aux articles 5 et 8 de l'arrêté 9 janvier 1995 déjà cité.
- La commune est concernée par le risque inondation sur certaines parties de son territoire. Un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) a été prescrit par arrêté préfectoral du 29 janvier 2001.
- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, Ferme Saint-Sauveur, avenue du bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq Cedex 01, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

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

➤ **Affaissements miniers :**

Cette zone contient des terrains susceptibles d'être soumis à la répercussion d'affaissements miniers pouvant entraîner des dégâts aux constructions qui y seraient édifiées sans que soient prises des mesures préventives.

Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher du Service des Mines, 941, rue Charles Bourseul - 59508 DOUAI, avant l'établissement des projets.

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

ARTICLE US. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article US 2, y compris la création de sous-sols (caves et garages) dans les constructions nouvelles et existantes..

ARTICLE US. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les équipements publics, les constructions et installations d'équipements liés aux sports, aux loisirs ou autres équipements assimilables, réalisés en conformité avec toutes réglementations particulières en vigueur.
- La reconstruction en cas de sinistre, la modification, l'agrandissement des constructions existantes à égalité de surfaces de plancher, sous réserve des dispositions du présent chapitre, et que la reconstruction soit édifiée sur la même parcelle et qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logement ou une aggravation de l'atteinte à l'environnement.
- Les bâtiments annexes, garages et abris de jardins liés à une habitation existante ;
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements autorisés sur la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou qu'ils participent à un aménagement paysager ;

ARTICLE US. 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut pas avoir moins de 4 mètres de large.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées au décret n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouverts à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Voirie

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie,...).

ARTICLE US. 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Définition du branchement :

On appelle « branchement » le dispositif qui va de la prise d'eau sur la conduite de distribution publique jusqu'au système de comptage. Le branchement d'eau potable comprend trois éléments :

- la prise d'eau sur la conduite de distribution publique et le robinet de prise en charge,
- la canalisation située tant en domaine public qu'en domaine privé,
- le point de livraison regroupant en général, le robinet d'arrêt avant compteur et le compteur.

Les branchements doivent être individualisés et les compteurs doivent être placés en propriété privée, en limite du domaine public ; **se référer au règlement communautaire d'eau potable.**

ASSAINISSEMENT

Définition du branchement

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

1. un dispositif étanche permettant le raccordement au réseau public ;
2. une canalisation de branchement, située sous le domaine public
3. un ouvrage dit " regard de branchement" placé sur le domaine public, en limite de domaine privé, pour le contrôle et l'entretien du branchement. Ce regard doit être visible et accessible ;
4. un dispositif permettant le raccordement à l'immeuble après visite technique par le service de l'assainissement.

Les branchements doivent être individualisés ; se référer au règlement communautaire d'assainissement.

Modalités générales d'établissement du branchement :

Le Service d'assainissement fixera le nombre de branchements à installer par immeuble à raccorder. Si le mode de fonctionnement du réseau le permet, le nombre de branchements sera limité à un par propriété.

Le Service d'assainissement détermine les conditions techniques d'établissement du branchement, au vu de la demande de branchement qui sera adressée par le propriétaire de la construction à raccorder (dès la délivrance du permis de construire pour les immeubles nouveaux).

Ce document dûment rempli devra être retourné avant les travaux de branchement au délégataire afin qu'elle contrôle la conformité des travaux préalablement à toute opération de remblaiement.

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la C.A.H.C., au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule l'article 9 du règlement d'assainissement.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de systèmes de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques fera l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'**impossibilité technique** (avérée et justifiée par des études spécifiques) de gestion des eaux pluviales à la parcelle, **le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de : 2 litres par seconde et par hectare.**

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après la mise en oeuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Si les ouvrages publics sont de capacité insuffisante, le service d'assainissement pourra imposer la participation financière du requérant aux travaux de renforcement nécessaires au déversement à l'égout des eaux de pluie.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET AUTRES

Tous les réseaux et branchements, de quelque nature qu'ils soient doivent être branchés en souterrain.

ARTICLE US. 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Une surface minimum de 700 m² est demandée pour qu'une parcelle soit constructible en l'absence d'assainissement collectif (terrain plat et absorbant). Une étude pédologique est recommandée pour s'assurer de la filière d'assainissement non collectif la mieux adaptée à la nature des terrains.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 306.
- Soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire, lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

ARTICLE US 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES :

Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives ;

IMPLANTATION AVEC MARGE D'ISOLEMENT :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- Deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H=2L$).

Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE US. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H=L$).

ARTICLE US 11- ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les citernes de gaz liquéfiées ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES :

Les clôtures ne doivent, en aucun cas, gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings).

ARTICLE US. 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE US. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS, À CONSERVER, À PROTÉGER, À CRÉER

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTÈRE DE LA ZONE

VOCATION PRINCIPALE

La zone UH correspond à l'emprise réservée au service public SNCF. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Dans le cadre des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, conformément à l'arrêté préfectoral du 23 Août 1999, dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la plate forme de l'autoroute A1, de la voie TGV PARIS-LILLE, de la voie ferrée PARIS Nord-LILLE de la limite Nord de la commune à la gare et dans une bande de 250 mètres de la gare à la limite Sud de la commune de part et d'autre de la voie ferrée PARIS Nord-LILLE, telles qu'elles figurent au plan de zonage, sont soumis à des normes d'isolation acoustique :
 - Les bâtiments à construire conformément aux décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 Janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation
 - Les bâtiments d'habitation conformément aux articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit
 - Les bâtiments d'enseignement, conformément aux articles 5 et 8 de l'arrêté 9 janvier 1995 déjà cité.

- La commune est concernée par le risque inondation sur certaines parties de son territoire. Un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) a été prescrit par arrêté préfectoral du 29 janvier 2001.

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, Ferme Saint-Sauveur, avenue du bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq Cedex 01, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

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

- Affaissements miniers :

Cette zone contient des terrains susceptibles d'être soumis à la répercussion d'affaissements miniers pouvant entraîner des dégâts aux constructions qui y seraient édifiées sans que soient prises des mesures préventives.

Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher du Service des Mines, 941, rue Charles Bourseul - 59508 DOUAI, avant l'établissement des projets.

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

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, y compris la création de sous-sols (caves et garages) dans les constructions nouvelles et existantes, non mentionnés à l'article UH 2.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont uniquement admises sous réserve des conditions fixées ci-après et des indications énumérées à l'article 1 :

- Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts, sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- Les constructions, installations et dépôts réalisés par des clients du Chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises).
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou qu'ils participent à un aménagement paysager ;

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut pas avoir moins de 4 mètres de large.

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouverts à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Voirie

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie,...).

ARTICLE UH 4 - DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Desserte en eau non potable

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

Définition du branchement :

On appelle « branchement » le dispositif qui va de la prise d'eau sur la conduite de distribution publique jusqu'au système de comptage. Le branchement d'eau potable comprend trois éléments :

- la prise d'eau sur la conduite de distribution publique et le robinet de prise en charge,
- la canalisation située tant en domaine public qu'en domaine privé,
- le point de livraison regroupant en général, le robinet d'arrêt avant compteur et le compteur.

Les branchements doivent être individualisés et les compteurs doivent être placés en propriété privée, en limite du domaine public ; **se référer au règlement communautaire d'eau potable.**

ASSAINISSEMENT

Définition du branchement

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

1. un dispositif étanche permettant le raccordement au réseau public ;
2. une canalisation de branchement, située sous le domaine public
3. un ouvrage dit " regard de branchement" placé sur le domaine public, en limite de domaine privé, pour le contrôle et l'entretien du branchement. Ce regard doit être visible et accessible ;
4. un dispositif permettant le raccordement à l'immeuble après visite technique par le service de l'assainissement.

Les branchements doivent être individualisés ; se référer au règlement communautaire d'assainissement.

Modalités générales d'établissement du branchement :

Le Service d'assainissement fixera le nombre de branchements à installer par immeuble à raccorder. Si le mode de fonctionnement du réseau le permet, le nombre de branchements sera limité à un par propriété.

Le Service d'assainissement détermine les conditions techniques d'établissement du branchement, au vu de la demande de branchement qui sera adressée par le propriétaire de la construction à raccorder (dès la délivrance du permis de construire pour les immeubles nouveaux).

Ce document dûment rempli devra être retourné avant les travaux de branchement au délégataire afin qu'elle contrôle la conformité des travaux préalablement à toute opération de remblaiement.

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la C.A.H.C., au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule l'article 9 du règlement d'assainissement.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de systèmes de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques fera l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'**impossibilité technique** (avérée et justifiée par des études spécifiques) de gestion des eaux pluviales à la parcelle, **le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de : 2 litres par seconde et par hectare.**

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après la mise en oeuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Si les ouvrages publics sont de capacité insuffisante, le service d'assainissement pourra imposer la participation financière du requérant aux travaux de renforcement nécessaires au déversement à l'égout des eaux de pluie.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

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

Eaux résiduaires non domestiques

Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public doit être autorisé par la CAHC conformément l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

ARTICLE UH 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Une surface minimum de 700 m² est demandée pour qu'une parcelle soit constructible en l'absence d'assainissement collectif (terrain plat et absorbant). Une étude pédologique est recommandée pour s'assurer de la filière d'assainissement non collectif la mieux adaptée à la nature des terrains.

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

Les constructions doivent être implantées au minimum à une distance de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes techniques le justifient.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives des zones urbaines d'habitat et de services.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions des paragraphes suivants, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

Cette distance ne peut être inférieure à 5 m.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UH 11- ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parkings, aires de stockage... doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soit pas altérés.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Dans le cadre des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, conformément à l'arrêté préfectoral du 23 Août 1999, dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la plate forme de l'autoroute A1, de la voie TGV PARIS-LILLE, de la voie ferrée PARIS Nord-LILLE de la limite Nord de la commune à la gare et dans une bande de 250 mètres de la gare à la limite Sud de la commune de part et d'autre de la voie ferrée PARIS Nord-LILLE, telles qu'elles figurent au plan de zonage, sont soumis à des normes d'isolation acoustique :
 - Les bâtiments à construire conformément aux décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 Janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation
 - Les bâtiments d'habitation conformément aux articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit
 - Les bâtiments d'enseignement, conformément aux articles 5 et 8 de l'arrêté 9 janvier 1995 déjà cité.
- La commune est concernée par le risque inondation sur certaines parties de son territoire. Un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) a été prescrit par arrêté préfectoral du 29 janvier 2001.
- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, Ferme Saint-Sauveur, avenue du bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq Cedex 01, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

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

➤ **Affaissements miniers :**

Cette zone contient des terrains susceptibles d'être soumis à la répercussion d'affaissements miniers pouvant entraîner des dégâts aux constructions qui y seraient édifiées sans que soient prises des mesures préventives.

Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher du Service des Mines, 941, rue Charles Bourseul - 59508 DOUAI, avant l'établissement des projets.

➤ **Présence d'ancien puits de mine :**

Dans la zone se trouvent les anciens puits de mine n°3 et n°5, de l'ancienne concession minière, localisés au plan des servitudes d'utilité publique, et à proximité desquels des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité seront susceptibles d'être appliquées à toute demande d'occupation et d'utilisation des sols.

Ces puits font l'objet d'un périmètre de protection (zone d'intervention) d'un rayon de 15 mètres qui doit rester en permanence :

- dégagée de toute nouvelle construction, ouvrage, ou tout obstacle pour permettre une intervention éventuelle sur les puits ;
- accessible à partir de la voirie publique la plus proche et devra présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile (piste autorisant un passage de 4 mètres de large).

Une zone annulaire complémentaire, de 25 mètres pour le puits n°5 est constructible moyennant certaines précautions (chaînage, joint de glissement, joint de rupture, dalle armée...).

Il appartient au maître d'ouvrage, à son architecte ou au maître d'œuvre, de positionner le puits, la zone non aedificandi et les constructions ou ouvrages envisagés sur une carte originale comportant les coordonnées Lambert en vue d'en vérifier leurs positions respectives.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, y compris la création de sous-sols (caves et garages) pour toute construction nouvelle ou existante, autres que ceux mentionnés à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle,
- Les constructions à usage de commerces, de services et d'entrepôts,

- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

Sont admis sous réserve des conditions fixées ci-après:

- Les établissements à usage d'activités industrielles comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement (quel que soit le régime auquel ces dernières sont soumises) dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables (tel qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux), de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone ;
- L'extension ou la transformation des établissements à usage d'activité existants comportant des installations classées, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture, en fonction des critères précités ;
- Les équipements à usage hôtelier ou de restauration et tous services ou équipements collectifs en rapport avec l'activité envisagée ou nécessaire au fonctionnement des entreprises existantes ou à créer ;
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, le gardiennage ou l'entretien des établissements et services généraux ;
- Les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés ;
- Les halls d'exposition et surfaces de vente, sous réserve qu'ils soient le complément d'un établissement d'activité artisanale ou industrielle autorisé ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits et indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement) ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et qui correspondent à la destination de l'installation.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les accès doivent être organisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voirie externe, et assurer une visibilité suffisante (courbe de voie, etc...)

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Voirie

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

Les voies publiques en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

DESSERTE EN EAU NON POTABLE

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents appelés à en connaître l'utilisation.

Définition du branchement :

On appelle « branchement » le dispositif qui va de la prise d'eau sur la conduite de distribution publique jusqu'au système de comptage. Le branchement d'eau potable comprend trois éléments :

- la prise d'eau sur la conduite de distribution publique et le robinet de prise en charge,
- la canalisation située tant en domaine public qu'en domaine privé,

- le point de livraison regroupant en général, le robinet d'arrêt avant compteur et le compteur.

Les branchements doivent être individualisés et les compteurs doivent être placés en propriété privée, en limite du domaine public ; **se référer au règlement communautaire d'eau potable.**

ASSAINISSEMENT

Définition du branchement

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

1. un dispositif étanche permettant le raccordement au réseau public ;
2. une canalisation de branchement, située sous le domaine public
3. un ouvrage dit " regard de branchement" placé sur le domaine public, en limite de domaine privé, pour le contrôle et l'entretien du branchement. Ce regard doit être visible et accessible ;
4. un dispositif permettant le raccordement à l'immeuble après visite technique par le service de l'assainissement.

Les branchements doivent être individualisés ; se référer au règlement communautaire d'assainissement.

Modalités générales d'établissement du branchement :

Le Service d'assainissement fixera le nombre de branchements à installer par immeuble à raccorder. Si le mode de fonctionnement du réseau le permet, le nombre de branchements sera limité à un par propriété.

Le Service d'assainissement détermine les conditions techniques d'établissement du branchement, au vu de la demande de branchement qui sera adressée par le propriétaire de la construction à raccorder (dès la délivrance du permis de construire pour les immeubles nouveaux).

Ce document dûment rempli devra être retourné avant les travaux de branchement au délégataire afin qu'elle contrôle la conformité des travaux préalablement à toute opération de remblaiement.

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la C.A.H.C., au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule l'article 9 du règlement d'assainissement.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de systèmes de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques fera l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'**impossibilité technique** (avérée et justifiée par des études spécifiques) de gestion des eaux pluviales à la parcelle, le **débit maximal** exceptionnellement autorisé de rejet

des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de : 2 litres par seconde et par hectare.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après la mise en oeuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Si les ouvrages publics sont de capacité insuffisante, le service d'assainissement pourra imposer la participation financière du requérant aux travaux de renforcement nécessaires au déversement à l'égout des eaux de pluie.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

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

Eaux résiduaires non domestiques

Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public doit être autorisé par la CAHC conformément l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET AUTRES

Les lignes électriques, téléphoniques, les branchements et autres doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Une surface minimum de 700 m² est demandée pour qu'une parcelle soit constructible en l'absence d'assainissement collectif (terrain plat et absorbant). Une étude pédologique est recommandée pour s'assurer de la filière d'assainissement non collectif la mieux adaptée à la nature des terrains.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

- de 50 m. de la limite d'emprise de l'autoroute A1 et de la ligne TGV Paris-Lille, pour les immeubles à usage d'habitation ou assimilables de par leur mode d'occupation. Cette distance est portée à 30 m. pour les constructions à usage autre que l'habitation.
- de 10 m. par rapport à la limite d'emprise :
 - de la RN 17
 - de la RD 306
- de 5 m. par rapport à l'alignement des autres voies.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiment comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H = 2 L$.

Elle ne doit pas être inférieure à 5 m. En bordure de zone, cette distance minimum est portée à 10 m s'il s'agit d'une zone urbaine d'habitat existante ou projetée.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 5 m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface des terrains constituant l'îlot de propriété encore dit unité foncière.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues ne peut dépasser 15 m.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel elles s'intégreront.

Les bâtiments, quelle qu'en soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage... doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Caractère architectural pour les bâtiments d'activité

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.

Les façades visibles depuis les voies structurantes de la zone devront être traitées qualitativement et non comme des arrières de bâtiments.

Les annexes

Les annexes des bâtiments d'activité doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural ou paysager.

Les postes EDF seront traités en harmonie avec le caractère général de la zone (matériaux, coloris) ou intégrés dans l'environnement par des plantations.

Les aires de stockage

Les aires de stockage doivent figurer dans le dossier de permis de construire.

Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

Les clôtures

Les clôtures sur voies et espaces publics ainsi qu'en limite séparative sont obligatoires.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Est interdit pour les clôtures l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...).

Enseignes – Publicité

La publicité sous toutes ses formes doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, notamment aux lois n° 79-1150 du 29 Décembre 1979 et n° 95-101 du 2 février 1995 ainsi qu'à leurs décrets d'application.

En l'occurrence, les enseignes lumineuses et non lumineuses :

- Ne peuvent dépasser les limites du mur sur lequel elles sont apposées ou constituer par rapport à lui une saillie de plus de 25 cm,
- Leur surface unitaire maximale est de 16 m²,
- Ne doivent pas dépasser 6,50 mètres de hauteur lorsque leur largeur est supérieure à 1 mètre et 8 mètres lorsque celles-ci sont inférieures à 1 mètre,
- Leur dispositif ne doit pas être installé à moins de 10 mètres d'une baie d'un immeuble d'habitation situé sur fonds voisin s'il se trouve en avant du plan du mur contenant cette baie.
- Leur dispositif ne peut être installé à une distance inférieure à la moitié de sa hauteur par rapport à une limite séparative de propriété (deux dispositifs accolés dos à dos et de mêmes dimensions peuvent être installés sur la limite séparative pour des activités s'exerçant sur fonds voisins).

En dehors de la signalisation propre aux entreprises implantées, toute forme de publicité est interdite sur l'ensemble du secteur.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Pour les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial : il doit être aménagé des surfaces suffisantes :

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

Doivent être réservés en particulier les espaces pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires nécessaires au bon fonctionnement de ces établissements.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La création d'établissements industriels et de dépôts implique que les espaces libres intérieurs aux parcelles soient engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre couvrant au minimum 20 % de la surface de la parcelle.

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés; des rideaux d'arbres doivent masquer les zones de stockage aérien.

Les marges de recul en limite de zone telles que définies à l'article 7, doivent être traitées en espaces verts comportant éventuellement des arbres de haute tige, des buissons et obligatoirement (en limite de séparation) une haie vive d'essences locales.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés. Les thuyas ou assimilés sont interdits sur bordures des voies publiques et privées.

TITRE III : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de zones naturelles non équipées ou insuffisamment équipées à vocation d'extension urbaine. Ces zones sont susceptibles d'accueillir par anticipation des constructions sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement (lotissements ou ensembles de constructions groupées ou une opération d'intérêt public ou privé), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et que ces réalisations ne gênent pas l'aménagement futur de la zone.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Dans le cadre des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, conformément à l'arrêté préfectoral du 23 Août 1999, dans une bande de 300 mètres de la limite Nord de la commune à la gare et de 250 mètres de la gare à la limite Sud de la commune de part et d'autre de la voie ferrée PARIS Nord-LILLE, telles qu'elles figurent au plan de zonage, sont soumis à des normes d'isolation acoustique :
 - Les bâtiments à construire conformément aux décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 Janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation
 - Les bâtiments d'habitation conformément aux articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit
 - Les bâtiments d'enseignement, conformément aux articles 5 et 8 de l'arrêté 9 janvier 1995 déjà cité.
- La commune est concernée par le risque inondation sur certaines parties de son territoire. Un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) a été prescrit par arrêté préfectoral du 29 janvier 2001.
- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, Ferme Saint-Sauveur, avenue du bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq Cedex 01, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

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

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

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, y compris la création de sous-sols (caves et garages) pour toute construction nouvelle ou existante, autres que ceux mentionnés à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone,

Sont admis:

- Les équipements de superstructure et d'infrastructure.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Sont admis, sous réserve des conditions fixées ci-après:

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les aménagements ayant pour objet la rétention d'eau nécessaire à l'assainissement) ou qu'ils participent à un aménagement paysager.
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services, dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
Ils ne peuvent avoir moins de 3,5 mètres de large.

Les voies carrossables ne peuvent avoir moins de 3,5 mètres de large.
Des accès piétonniers aux habitations devront être d'une largeur de 1.4 à 4 mètres.

L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au bon fonctionnement des différents modes de circulation (piétons, cycles, voitures).

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou sans gêne des différents modes de circulation.

Voirie

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

Les voies en impasse devront être aménagées de manière à permettre l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie et les secours.

Sauf en cas de points de collecte localisés à l'entrée des îlots, les voies en impasse devront être aménagées afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Définition du branchement :

On appelle « branchement » le dispositif qui va de la prise d'eau sur la conduite de distribution publique jusqu'au système de comptage. Le branchement d'eau potable comprend trois éléments :

- la prise d'eau sur la conduite de distribution publique et le robinet de prise en charge,
- la canalisation située tant en domaine public qu'en domaine privé,
- le point de livraison regroupant en général, le robinet d'arrêt avant compteur et le compteur.

Les branchements doivent être individualisés et les compteurs doivent être placés en propriété privée, en limite du domaine public ; **se référer au règlement communautaire d'eau potable.**

ASSAINISSEMENT

Définition du branchement

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

1. un dispositif étanche permettant le raccordement au réseau public ;
2. une canalisation de branchement, située sous le domaine public
3. un ouvrage dit " regard de branchement" placé sur le domaine public, en limite de domaine privé, pour le contrôle et l'entretien du branchement. Ce regard doit être visible et accessible ;
4. un dispositif permettant le raccordement à l'immeuble après visite technique par le service de l'assainissement.

Les branchements doivent être individualisés ; se référer au règlement communautaire d'assainissement.

Modalités générales d'établissement du branchement :

Le Service d'assainissement fixera le nombre de branchements à installer par immeuble à raccorder. Si le mode de fonctionnement du réseau le permet, le nombre de branchements sera limité à un par propriété.

Le Service d'assainissement détermine les conditions techniques d'établissement du branchement, au vu de la demande de branchement qui sera adressée par le propriétaire de la construction à raccorder (dès la délivrance du permis de construire pour les immeubles nouveaux).

Ce document dûment rempli devra être retourné avant les travaux de branchement au délégataire afin qu'elle contrôle la conformité des travaux préalablement à toute opération de remblaiement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront obligatoirement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de systèmes de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques fera l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau. Doivent être mises en oeuvre toutes les solutions, sur la parcelle privée, susceptibles de limiter, étaler et infiltrer les apports pluviaux.

En cas d'**impossibilité technique** (avérée et justifiée par des études spécifiques) de gestion des eaux pluviales à la parcelle, **le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de : 2 litres par seconde et par hectare.**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la C.A.H.C., au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule l'article 9 du règlement d'assainissement.

Si les ouvrages publics sont de capacité insuffisante, le service d'assainissement pourra imposer la participation financière du requérant aux travaux de renforcement nécessaires au déversement à l'égout des eaux de pluie.

Eaux usées

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

Eaux résiduaires non domestiques

Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public doit être autorisé par la CAHC conformément l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET AUTRES

Tout réseau ou branchement, de quelque nature qu'il soit doit être réalisé en souterrain. Les compteurs doivent être placés en propriété privée, en limite du domaine public quand ils peuvent être aménagés dans une clôture, un mur ou un muret. Si cela n'est pas possible les compteurs doivent être insérés dans le mur de la construction et restés accessibles aux concessionnaires.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Cet article s'applique également aux voies privées destinées à être rétrocédées dans le domaine public.

Dans les zones 1AU, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement (limite d'emprise publique) ou la marge de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement), c'est-à-dire
 - à 10 m. de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiment comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

- Soit à 5 mètres au minimum de l'alignement

Dans tous les cas, le recul de la construction doit se faire en harmonie avec les implantations voisines.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est obligatoire.

IMPLANTATION EN LIMITES SEPARATIVES

En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites dans une bande maximum de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée à l'article 6.

Au delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
- Lorsque les constructions sont édifiées simultanément et lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente;
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur mesurée au point le plus élevé ne dépasse pas 3 mètres.

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

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

- Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation.

Elle est ramenée à 2 m minimum si l'un ou si les deux bâtiments concernés sont de faibles volumes ou si la hauteur est inférieure à 4 mètres au faîtage.

Lorsque les façades en vis-à-vis de deux bâtiments non contigus, ou de l'un d'entre eux comportent des baies principales éclairant des pièces habitables (y compris les cuisines) ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation, les constructions doivent être implantées de telle manière que la différence de niveau, entre tout point de l'une de ces façades et tout point de la base de l'autre façade, prise au niveau du sol naturel, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H = L$. Toutefois cette distance L ne serait être inférieure à 6 m.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La construction devra s'insérer dans la configuration naturelle de la parcelle. Pour ce faire, en tout endroit, la dalle en rez-de-chaussée sera à 0,30 mètres minimum par rapport à l'axe de la voirie.

La hauteur maximale des constructions, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 6 m à l'égout du toit (R+1+C).

Aucune construction ne peut comporter plus d'un niveau de combles.

Les dispositions du présent article ne se sont pas applicables aux équipements publics.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

PRINCIPE GENERAL

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants, le paysage environnant et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les références à des pastiches ou des architectures étrangères à la région sont interdites.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

b) Toitures :

Pour les constructions principales à usage d'habitation, sont autorisées :

- les toitures à deux pans symétriques d'une pente entre 35° et 45 °
- Les toitures à deux pentes, la plus forte incorporant souvent les lucarnes jusqu'à l'égout de la toiture ;
- les toitures terrasses ;
- les toitures végétalisées.
- Les toitures monopentes dans le cadre d'un traitement architectural contemporain;

En cas d'utilisation de l'énergie solaire en toiture, une adaptation de la présente règle est admise pour permettre le fonctionnement du dispositif.

Ces règles ne s'appliquent pas aux réhabilitations des constructions anciennes.

Pour les constructions annexes, les toitures devront être soit à deux pans symétriques, soit à un pan ou en terrasse sans obligations de pente.

c) Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation :

Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et doivent être réalisés avec une architecture similaire :

- pour les façades visibles des voies publiques, les bâtiments doivent être traités en matériaux d'aspect et de couleur identique à ceux du corps du bâtiment principal visible de la voie publique ;
- l'unité d'aspect de l'ensemble du bâti doit être respectée ;
- les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc...) et les abris de jardin et carport en bois sont autorisés.

d) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec leur environnement.

e) Clôtures :

Quand elles sont prévues, les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les profondeurs des marges de recul, doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 mètre et être constituées :

- Soit d'une haie vive doublé ou non d'un grillage,
- Soit par un muret d'une hauteur maximum de 0,8 mètres en harmonie avec la construction principale surmontée d'une lisse ou d'un barraudage ;

Les clôtures sur cours et jardin ne peuvent pas excéder 2 mètres.

Par ailleurs, la partie pleine de ces clôtures ne peut excéder

- 2 mètres sur cour,
- 1 m sur jardin,

Les clôtures sur cour en limite séparative ne peuvent être établies à plus de 5 m de la façade arrière de la construction principale.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques (excepté le stationnement visiteurs).

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Les normes de stationnement sont ainsi définies :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagé dans la propriété.

En outre, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, une place supplémentaire pour 5 logements construits, réservée aux visiteurs.

Pour les logements à usage locatif financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage artisanal ou commercial : il doit être aménagé des surfaces suffisantes :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au minimum 10% de la surface totale aménagée des lotissements et opérations d'aménagement d'ensembles doivent être aménagés en espaces vert plantés.

Ces espaces ne seront pas des délaissés mais des secteurs aménagés en réels espaces publics participant à la vie du quartier. Ils feront l'objet d'un paysagement qui pourra contribuer à l'infiltration des eaux pluviales.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un (1) arbre au moins pour 2 places.

La palette des végétaux à respecter pour les plantations et les haies est annexée au présent règlement.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU_e

CARACTÈRE DE LA ZONE

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone non équipée qui a vocation à terme d'accueillir des activités industrielles peu nuisantes.

Une implantation anticipée pourra se faire si elle ne gêne pas l'aménagement de la zone et si le constructeur participe aux dépenses d'équipements.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Dans le cadre des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, conformément à l'arrêté préfectoral du 23 Août 1999, dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la plate forme de l'autoroute A1 et de la voie ferrée à grande vitesse PARIS-LILLE, telles qu'elles figurent au plan de zonage, sont soumis à des normes d'isolation acoustique :
 - Les bâtiments à construire conformément aux décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 Janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation
 - Les bâtiments d'habitation conformément aux articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit
 - Les bâtiments d'enseignement, conformément aux articles 5 et 8 de l'arrêté 9 janvier 1995 déjà cité.

- La commune est concernée par le risque inondation sur certaines parties de son territoire. Un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) a été prescrit par arrêté préfectoral du 29 janvier 2001.

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, Ferme Saint-Sauveur, avenue du bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq Cedex 01, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

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

- Affaissements miniers :

Cette zone contient des terrains susceptibles d'être soumis à la répercussion d'affaissements miniers pouvant entraîner des dégâts aux constructions qui y seraient édifiées sans que soient prises des mesures préventives.

Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher du Service des Mines, 941, rue Charles Bourseul - 59508 DOUAI, avant l'établissement des projets.

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, y compris la création de sous-sols (caves et garages) pour toute construction nouvelle ou existante, excepté ceux soumis aux prescriptions de l'article 2.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Par anticipation sur l'urbanisation future et à condition que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non soumises à autorisation ou à déclaration dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux ;
- les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés ;
- les halls d'exposition et surfaces de vente, sous réserve qu'ils soient le complément d'un établissement d'activité artisanale ou industrielle autorisé ;
- les équipements à usage hôtelier ou de restauration ;
- Les bâtiments publics ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits et indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement).

ARTICLE 1AUe. 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les accès doivent être organisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voirie externe, et assurer une visibilité suffisante (courbe de voie, etc...)

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Voirie

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

Les voies publiques en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Définition du branchement :

On appelle « branchement » le dispositif qui va de la prise d'eau sur la conduite de distribution publique jusqu'au système de comptage. Le branchement d'eau potable comprend trois éléments :

- la prise d'eau sur la conduite de distribution publique et le robinet de prise en charge,
- la canalisation située tant en domaine public qu'en domaine privé,
- le point de livraison regroupant en général, le robinet d'arrêt avant compteur et le compteur.

Les branchements doivent être individualisés et les compteurs doivent être placés en propriété privée, en limite du domaine public ; **se référer au règlement communautaire d'eau potable.**

ASSAINISSEMENT

Définition du branchement

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

1. un dispositif étanche permettant le raccordement au réseau public ;
2. une canalisation de branchement, située sous le domaine public
3. un ouvrage dit " regard de branchement" placé sur le domaine public, en limite de domaine privé, pour le contrôle et l'entretien du branchement. Ce regard doit être visible et accessible ;
4. un dispositif permettant le raccordement à l'immeuble après visite technique par le service de l'assainissement.

Les branchements doivent être individualisés ; se référer au règlement communautaire d'assainissement.

Modalités générales d'établissement du branchement :

Le Service d'assainissement fixera le nombre de branchements à installer par immeuble à raccorder. Si le mode de fonctionnement du réseau le permet, le nombre de branchements sera limité à un par propriété.

Le Service d'assainissement détermine les conditions techniques d'établissement du branchement, au vu de la demande de branchement qui sera adressée par le propriétaire de la construction à raccorder (dès la délivrance du permis de construire pour les immeubles nouveaux).

Ce document dûment rempli devra être retourné avant les travaux de branchement au délégataire afin qu'elle contrôle la conformité des travaux préalablement à toute opération de remblaiement.

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la C.A.H.C., au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule l'article 9 du règlement d'assainissement.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de systèmes de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques fera l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'**impossibilité technique** (avérée et justifiée par des études spécifiques) de gestion des eaux pluviales à la parcelle, **le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de : 2 litres par seconde et par hectare.**

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après la mise en oeuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Si les ouvrages publics sont de capacité insuffisante, le service d'assainissement pourra imposer la participation financière du requérant aux travaux de renforcement nécessaires au déversement à l'égout des eaux de pluie.

Eaux usées

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

Eaux résiduaires non domestiques

Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public doit être autorisé par la CAHC conformément l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET AUTRES

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

Dans les lotissements et permis groupés, les lignes électriques, téléphoniques et autres doivent être réalisées en réseau souterrain.

ARTICLE 1AUe 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Une surface minimum de 700 m² est demandée pour qu'une parcelle soit constructible en l'absence d'assainissement collectif (terrain plat et absorbant). Une étude pédologique est recommandée pour s'assurer de la filière d'assainissement non collectif la mieux adaptée à la nature des terrains.

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins de :

- 100 m. par rapport à l'axe de l'Autoroute A1 (sauf réalisation d'un dossier dit « Loi Barnier-Amendement Dupont »).
- 50 m de la limite d'emprise de la ligne TGV Paris-Lille, pour les immeubles à usage d'habitation ou assimilables de par leur mode d'occupation. Cette distance est portée à 30 m. pour les constructions à usage autre que l'habitation.
- 10 m. par rapport à la limite d'emprise de la RD 306
- 5 m. par rapport à l'alignement des autres voies.

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies ou pour des bâtiments dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 4 mètres.

IMPLANTATION AVEC MARGE D'ISOLEMENT :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H = 2 L$.

Elle ne doit pas être inférieure à 10 m. En bordure de zone, cette distance minimum est portée à 15 m s'il s'agit d'une zone urbaine d'habitat existante.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 5 m.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et zones imperméabilisées ne pourra excéder 60 % de la surface des terrains constituant l'îlot de propriété encore dit unité foncière.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues ne peut dépasser 15 m.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel elles s'intégreront.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.

Caractère architectural pour les bâtiments d'activité

Les façades visibles depuis les voies structurantes de la zone devront être traitées qualitativement et non comme des arrières de bâtiments.

Les annexes

Les annexes des bâtiments d'activité doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural ou paysager.

Les postes EDF seront traités en harmonie avec le caractère général de la zone (matériaux, coloris) ou intégrés dans l'environnement par des plantations.

Les aires de stockage

Les aires de stockage doivent figurer dans le dossier de permis de construire.

Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

Les clôtures

Les clôtures sur voies et espaces publics ainsi qu'en limite séparative sont obligatoires.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Est interdit pour les clôtures l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...).

Enseignes – Publicité

La publicité sous toutes ses formes doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, notamment aux lois n° 79-1150 du 29 Décembre 1979 et n° 95-101 du 2 février 1995 ainsi qu'à leurs décrets d'application.

En l'occurrence, les enseignes lumineuses et non lumineuses :

- Ne peuvent dépasser les limites du mur sur lequel elles sont apposées ou constituer par rapport à lui une saillie de plus de 25 cm,
- Leur surface unitaire maximale est de 16 m²,
- Ne doivent pas dépasser 6,50 mètres de hauteur lorsque leur largeur est supérieure à 1 mètre et 8 mètres lorsque celles-ci sont inférieures à 1 mètre,
- Leur dispositif ne doit pas être installé à moins de 10 mètres d'une baie d'un immeuble d'habitation situé sur fonds voisin s'il se trouve en avant du plan du mur contenant cette baie.
- Leur dispositif ne peut être installé à une distance inférieure à la moitié de sa hauteur par rapport à une limite séparative de propriété (deux dispositifs accolés dos à dos et de mêmes dimensions peuvent être installés sur la limite séparative pour des activités s'exerçant sur fonds voisins).

En dehors de la signalisation propre aux entreprises implantées, toute forme de publicité est interdite sur l'ensemble du secteur.

ARTICLE 1AUe 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les bâtiments à caractère industriel ou artisanal, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions doivent comporter un espace vert planté couvrant au moins 10% de la surface totale aménagée.

La marge de recul le long des limites de la zone telle qu'elle est prescrite à l'article 1AUe 7 doit comporter des arbres de haute tige ainsi que des buissons ou des haies.

Les choix des plantations privilégieront les essences régionales.

Sur chaque parcelle, il est exigé 1 arbre de haute tige au minimum pour 300 m² de parcelle.

Tout arbre abattu sera remplacé par un arbre de haute tige.

Les aires de stationnements découvertes devront faire l'objet d'un traitement paysagé et doivent être plantées à raison d'un arbre à moyenne tige pour 100 m².

TITRE IV : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

CARACTERE DE LA ZONE

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone constituée d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et paysages qui la composent.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Dans le cadre des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, conformément à l'arrêté préfectoral du 23 Août 1999, dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la plate forme de l'autoroute A1, de la voie TGV PARIS-LILLE, de la voie ferrée PARIS Nord-LILLE de la limite Nord de la commune à la gare et dans une bande de 250 mètres de la gare à la limite Sud de la commune de part et d'autre de la voie ferrée PARIS Nord-LILLE, telles qu'elles figurent au plan de zonage, sont soumis à des normes d'isolation acoustique :
 - Les bâtiments à construire conformément aux décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 Janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation,
 - Les bâtiments d'habitation conformément aux articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
 - Les bâtiments d'enseignement, conformément aux articles 5 et 8 de l'arrêté 9 janvier 1995 déjà cité.

- La commune est concernée par le risque inondation sur certaines parties de son territoire. Un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) a été prescrit par arrêté préfectoral du 29 janvier 2001.

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, Ferme Saint-Sauveur, avenue du bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq Cedex 01, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

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

- Affaisements miniers :

Cette zone contient des terrains susceptibles d'être soumis à la répercussion d'affaisements miniers pouvant entraîner des dégâts aux constructions qui y seraient édifiées sans que soient prises des mesures préventives.

Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher du Service des Mines, 941, rue Charles Bourseul - 59508 DOUAI, avant l'établissement des projets.

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

ARTICLE N. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, y compris la création de sous-sols (caves et garages) pour toute construction nouvelle ou existante, non mentionnés à l'article N 2 suivant sont interdits.

ARTICLE N. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont admis dans la zone N,

- La reconstruction en cas de sinistre, la modification, l'agrandissement des constructions existantes à égalité de surface de plancher, sous réserve du respect des dispositions du présent chapitre, et qu'il n'en résulte pas une aggravation de l'atteinte à l'environnement.
- L'aménagement de cheminements piétonniers.
- La construction d'ouvrages publics ou les installations d'intérêt général jugées compatibles avec le site.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N. 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE N. 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE N. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Une surface minimum de 700 m² est demandée pour qu'une parcelle soit constructible en l'absence d'assainissement collectif (terrain plat et absorbant). Une étude pédologique est recommandée pour s'assurer de la filière d'assainissement non collectif la mieux adaptée à la nature des terrains.

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

Les constructions doivent être implantées au minimum à une distance de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- Lorsqu'il s'agit de travaux visant à améliorer le confort ou l'utilisation des bâtiments existants. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement de la façade à rue ou à l'emplacement des bâtiments existants.
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'équipements publics d'infrastructure.

Une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales doit être respectée pour l'implantation de toute nouvelle construction autorisée dans la zone.

ARTICLE N. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance (L) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition peut ne pas s'appliquer :

En cas de bâtiments reconstruits sur le même emplacement après sinistre.

Aux équipements d'infrastructure à condition que l'implantation ne porte pas atteinte à l'environnement naturel.

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

Non réglementé.

ARTICLE N. 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE N. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE N. 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE N. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISEES CLASSES, A CONSERVER, A PROTEGER, A CREER

Les Espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

CARACTERE DE LA ZONE

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone constituée d'espaces naturels et destinée à accueillir des équipements de sport, de loisirs et de tourisme.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Dans le cadre des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, conformément à l'arrêté préfectoral du 23 Août 1999, dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la plate forme de l'autoroute A1, de la voie TGV PARIS-LILLE, de la voie ferrée PARIS Nord-LILLE de la limite Nord de la commune à la gare et dans une bande de 250 mètres de la gare à la limite Sud de la commune de part et d'autre de la voie ferrée PARIS Nord-LILLE, telles qu'elles figurent au plan de zonage, sont soumis à des normes d'isolation acoustique :
 - Les bâtiments à construire conformément aux décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 Janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation,
 - Les bâtiments d'habitation conformément aux articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
 - Les bâtiments d'enseignement, conformément aux articles 5 et 8 de l'arrêté 9 janvier 1995 déjà cité.

- La commune est concernée par le risque inondation sur certaines parties de son territoire. Un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) a été prescrit par arrêté préfectoral du 29 janvier 2001.

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, Ferme Saint-Sauveur, avenue du bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq Cedex 01, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.
Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

- Affaissements miniers :
Cette zone contient des terrains susceptibles d'être soumis à la répercussion d'affaissements miniers pouvant entraîner des dégâts aux constructions qui y seraient édifiées sans que soient prises des mesures préventives.

Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher du Service des Mines, 941, rue Charles Bourseul - 59508 DOUAI, avant l'établissement des projets.

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

ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, y compris la création de sous-sols (caves et garages) pour toute construction nouvelle et existante, non mentionnés à l'article NL 2 suivant.

ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- La reconstruction en cas de sinistre, la modification, l'agrandissement des constructions existantes à égalité de surface de plancher, sous réserve du respect des dispositions du présent chapitre, et qu'il n'en résulte pas une aggravation de l'atteinte à l'environnement.
- L'aménagement de cheminements piétonniers.
- La construction d'ouvrages publics ou les installations d'intérêt général jugées compatibles avec le site.
- Les constructions et installations d'équipements liés aux sports, aux loisirs, ou autres équipements assimilables, réalisés en conformité avec toutes réglementations particulières en vigueur, à condition que :
 - leur réalisation assure une bonne intégration dans le paysage,
 - ils aient fait l'objet d'une étude préalable portant sur l'opportunité et la possibilité de réalisation de l'opération,
 - le financement des équipements nécessaires soit conforme aux modalités du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements autorisés sur la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagée et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Voirie

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouverts à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Définition du branchement :

On appelle « branchement » le dispositif qui va de la prise d'eau sur la conduite de distribution publique jusqu'au système de comptage. Le branchement d'eau potable comprend trois éléments :

- la prise d'eau sur la conduite de distribution publique et le robinet de prise en charge,
- la canalisation située tant en domaine public qu'en domaine privé,
- le point de livraison regroupant en général, le robinet d'arrêt avant compteur et le compteur.

Les branchements doivent être individualisés et les compteurs doivent être placés en propriété privée, en limite du domaine public ; **se référer au règlement communautaire d'eau potable.**

ASSAINISSEMENT

Définition du branchement

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

1. un dispositif étanche permettant le raccordement au réseau public ;
2. une canalisation de branchement, située sous le domaine public
3. un ouvrage dit " regard de branchement" placé sur le domaine public, en limite de domaine privé, pour le contrôle et l'entretien du branchement. Ce regard doit être visible et accessible ;

4. un dispositif permettant le raccordement à l'immeuble après visite technique par le service de l'assainissement.

Les branchements doivent être individualisés ; se référer au règlement communautaire d'assainissement.

Modalités générales d'établissement du branchement :

Le Service d'assainissement fixera le nombre de branchements à installer par immeuble à raccorder. Si le mode de fonctionnement du réseau le permet, le nombre de branchements sera limité à un par propriété.

Le Service d'assainissement détermine les conditions techniques d'établissement du branchement, au vu de la demande de branchement qui sera adressée par le propriétaire de la construction à raccorder (dès la délivrance du permis de construire pour les immeubles nouveaux).

Ce document dûment rempli devra être retourné avant les travaux de branchement au délégataire afin qu'elle contrôle la conformité des travaux préalablement à toute opération de remblaiement.

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la C.A.H.C., au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule l'article 9 du règlement d'assainissement.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de systèmes de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques fera l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'**impossibilité technique** (avérée et justifiée par des études spécifiques) de gestion des eaux pluviales à la parcelle, **le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de : 2 litres par seconde et par hectare.**

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après la mise en oeuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Si les ouvrages publics sont de capacité insuffisante le service d'assainissement pourra imposer la participation financière du requérant aux travaux de renforcement nécessaires au déversement à l'égout des eaux de pluie.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET AUTRES

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

ARTICLE NL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Une surface minimum de 700 m² est demandée pour qu'une parcelle soit constructible en l'absence d'assainissement collectif (terrain plat et absorbant). Une étude pédologique est recommandée pour s'assurer de la filière d'assainissement non collectif la mieux adaptée à la nature des terrains.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- soit facultativement avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En limite de zone, sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être au minimum de 10 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègreront.

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

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une région spécifique ou d'une époque révolue et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,50 m, dont 0,50 m pour la partie pleine.

ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espaces verts.

Tout arbre de haute tige abattu devra être replanté.