



FLERS-EN-ESCREBIEUX

REGLEMENT DU P.L.U.

Approuvé le 24 septembre 2003

Modifié le 29 mars 2006

Révisé (révision simplifiée) le 29 mars 2006

Modifié le 26 juin 2008

Modifié le 15 décembre 2008

Révisé (révision simplifiée) le 15 décembre 2008

Modifié le 20 septembre 2010

Modifié le 17 juin 2011

Modifié le 14 décembre 2011

Révisé (révision simplifiée) le 14 décembre 2011

Modifié (MODIFICATION SIMPLIFIEE) le 21 décembre 2015

Le Maire,
Jean-Jacques PEYRAUD

Sommaire	1
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
<i>CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</i>	<i>9</i>
<i>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</i>	<i>16</i>
<i>CHAPITRE III – DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE UC</i>	<i>24</i>
<i>CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</i>	<i>32</i>
<i>CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE1</i>	<i>39</i>
<i>CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE2</i>	<i>45</i>
<i>CHAPITRE VII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE3</i>	<i>50</i>
<i>CHAPITRE VIII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH</i>	<i>57</i>
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES	60
AUX ZONES A URBANISER	60
<i>CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</i>	<i>61</i>
<i>CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa</i>	<i>68</i>
<i>CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb</i>	<i>76</i>
<i>CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc</i>	<i>82</i>
<i>CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU</i>	<i>88</i>
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	91
<i>CHAPITRE DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE A</i>	<i>92</i>
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	98
<i>CHAPITRE DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</i>	<i>99</i>

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-16 et R.123-21 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 Flers en Escrebieux, y compris aux zones d'aménagement concerté à vocation économique, dites :

- ZAC des Prés Loribes créée par arrêté préfectoral du 4 Mai 1995 (ZAC avec PAZ approuvé en date du 11 Mars 1996) ;
- ZAC de Belleforrière créée par arrêté préfectoral du 25 Novembre 1996 (ZAC avec PAZ approuvé en date du 25 Octobre 1995) ;
- ZAC « Zone Industrielle de Douai-Dorignies » créée par arrêté préfectoral du 28 Novembre 1975 (ZAC avec PAZ dont la dernière modification a été approuvée en date du 3 Novembre 1997).

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A 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 111-3.2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 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 compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111-3.2) ;
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R 111-15) ;
- 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 R111-21).

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) et si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

c) Qui permet de refuser le permis de construire :

- Sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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°76-629 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, L 111-10, L 123-5, L 123-7, 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 Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123-5).

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 123-7).

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 421-3 qui précise que le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction.

4°) 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".

5°) 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.

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

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ainsi que le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).
- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.
- 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 de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze 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.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents 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.

- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

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 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 (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle 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 UA** : zone urbaine centrale.
- * **La zone UB** : zone urbaine de densité moyenne, périurbaine. Elle comprend un secteur UBn qui correspond au PIG autour de Asturienne France et un secteur UBp qui correspond à la zone de vulnérabilité totale du PIG de la ressource en eau des champs captants de la vallée de l'Escrebieux. Elle comprend aussi des espaces soumis au risque d'inondation par temps de forte pluie.
- * **Les zones UC** : zones urbaines de plus faible densité. Elle comprend un secteur UCn qui correspond au PIG autour de Asturienne France.
- * **La zone UE** : zones d'activités commerciales, industrielles et artisanales. Elle comprend un secteur UEn qui correspond au PIG autour de Asturienne France, un secteur UEz1 qui correspond au périmètre de sécurité de l'usine Premier Farnell Internationale France et un secteur UEp qui correspond à la zone de vulnérabilité totale du PIG de la ressource en eau des champs captants de la vallée de l'Escrebieux.
- * **La zone UE1** : zone qui correspond à la ZAC des Près Loribes, elle comprend deux sous-secteurs, UE1a et UE1b.
- * **La zone UE2** : zone qui correspond à la ZAC Belleforière.
- * **La zone UE3** : zone qui correspond à la ZAC Douai-Dorignies.

* **La zone UEc** : zone d'activités à vocation principale commerciale et de service.

* **La zone UH** : zone affectée aux activités liées au service public ferroviaire.

2 - Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre 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 habitat. Elle comprend aussi des espaces soumis au risque d'inondation par temps de forte pluie.

* **La zone 1AUa** : zone naturelle, à vocation mixte à savoir habitat et activités commerciales et services.

* **La zone 1AUb** : zone naturelle réservée à une urbanisation future à vocation activité commerciale, industrielle et artisanale.

* **La zone 1AUc** : zone naturelle, pouvant accueillir prioritairement des activités commerciales et de services.

* **La zone 2AU** : zone naturelle à vocation future d'habitat mais non urbanisable dans le cadre du présent Plan d'Occupation des Sols.

3 - Les zones agricoles équipées ou non permettent la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle comprend :

* **La zone A** : zone naturelle protégée à vocation agricole.

- un secteur Ap qui correspond à la zone de vulnérabilité totale du PIG de la ressource en eau des champs captants de la vallée de l'Escrebieux. Elle comprend aussi des espaces soumis au risque d'inondation par temps de forte pluie.

4 - 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, à vocation d'espaces verts et de loisirs. Elle comprend :

- un secteur Np qui correspond à des espaces naturels de qualité ainsi qu'à la zone de vulnérabilité totale du PIG pour la protection de la ressource en eau des champs captants de la vallée de l'Escrebieux.

- un secteur Nb qui correspond à une zone de protection liée aux abords des voies rapides.

- un secteur Nj qui correspond aux jardins des habitations rue Marceau Martin.

- un secteur Nn qui correspond au périmètre du PIG autour de Asturienne France.

- un **secteur Ns** qui a vocation à accueillir des équipements de sports, de loisirs et de tourisme.

Elle comprend aussi des espaces soumis au risque d'inondation par temps de forte pluie.

5 - 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.

6 - Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre, sont repérés sur les plans de zonage et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

5 - Report de divers périmètres à titre d'information

Sont reportés à titre d'information sur le plan de zonage conformément à la légende :

- La zone d'aménagement concerté, dite ZAC des Prés Loribes créée par arrêté préfectoral du 4 Mai 1995 (ZAC avec PAZ approuvé en date du 11 Mars 1996) ;

- La zone d'aménagement concerté, dite ZAC de Bellefourrière créée par arrêté préfectoral du 25 Novembre 1996 (ZAC avec PAZ approuvé en date du 25 Octobre 1995) ;

- La zone d'aménagement concerté, dite ZAC « Zone Industrielle de Douai-Dorignies » créée par arrêté préfectoral du 28 Novembre 1975 (ZAC avec PAZ dont la dernière modification a été approuvée en date du 3 Novembre 1997).

Il est rappelé que par arrêté préfectoral en date du 09.02.1979 un périmètre sensible a été instauré sur l'ensemble du département du Nord.

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

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

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 DEMOLIR

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.

Est instauré un permis de démolir sur les zones concernées par le PIG autour de Asturienne France, à savoir Ubn, UCn, UEn et NDn.

ARTICLE VI - DROIT DE PREEMPTION 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°63-810 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.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au quartier du Pont de la Deûle. Il s'agit d'une zone urbaine comprenant essentiellement de l'habitat, des commerces et des services. Les constructions sont implantées de façon dense, essentiellement en ordre continu et généralement à l'alignement.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

Sans objet.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- En l'attente des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la plateforme des RN 43, 421 et 455 et la voie ferrée Lille-Paris, telles qu'elles figurent au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, modifié le 23 Février 1983, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 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 UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont 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 ;
- Les 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 (y compris les aménagements ayant pour objet la rétention d'eau nécessaires à l'assainissement) ou s'ils participent à un aménagement paysager ;
- Les groupes de garages individuels, s'ils comportent plus de 3 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 et les abris de jardin.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés dans l'article UA1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE *Accès*

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... , et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée. Le permis de construire sera 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 3 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 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,...). Elles ne peuvent desservir plus de 30 logements.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en ruisselant se chargent de pollution. Après de long trajets dans les réseaux publics, leur rejet en milieu naturel nécessite un traitement préalable par la collectivité et à ses frais.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut-être imposé.

En cas d'impossibilité technique d'évacuation des eaux pluviales en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacités d'infiltration, les prescriptions ci-dessous définies doivent être respectées :

1) Réseau séparatif :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation. Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) comprises entre 400 m² et 1 000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne pourra être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 1 000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

2) Réseau unitaire :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence d'un réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation. Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité de tampon intermédiaire). Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

La surface imperméabilisée pour les Z.A.C., lotissements et opérations groupées prise en compte sera celle de l'ensemble des constructions et aménagement prévus, quand bien même les permis de construire seraient délivrés séparément et ce quelle que soit la nature du réseau (séparatif ou unitaire).

Eaux usées et vannes

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Des dérogations sont cependant possibles pour raisons techniques, selon l'article L33 du code de la santé.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Si elle est autorisée, elle peut être soumise à un pré-traitement approprié.

Réseaux électriques et téléphoniques

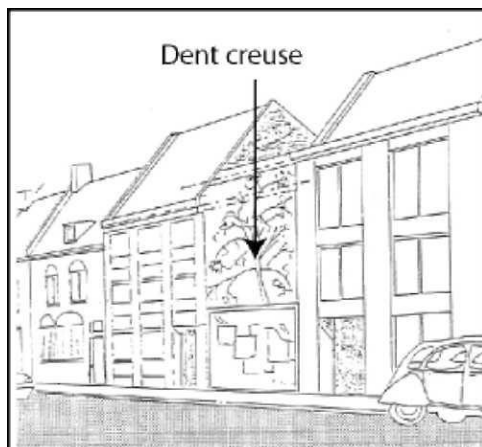
Pour les permis de construire individuel, les branchements en domaines privatif seront réalisés en souterrain. Les raccordements aux réseaux sur le domaine public seront en souterrain dans la mesure où le réseau de distribution est souterrain.

Pour les permis de construire de logements groupés, la viabilisation de lotissements ou d'habitations groupées issue d'une autorisation de lotir sera réalisée en souterrain, conformément aux règles d'urbanisme.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement (limite d'emprise publique) ou à la marge de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement) ;
- soit à l'alignement de fait observé par les constructions existantes ;
- soit à 5 mètres au minimum de l'alignement. Dans ce cas, la continuité du bâti sera assurée par la réalisation d'une clôture d'une hauteur maximale de 2 mètres constituée ou d'un mur plein ou d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,8 m et 1 m réalisé dans les mêmes matériaux, surmontés de barreaudage vertical. 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.



Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies publiques, ces dispositions ne s'appliquent qu'à l'une des deux voies, celle par laquelle se fait l'accès au bâtiment. Le long de l'autre voie, les constructions devront être implantées à 1 mètre au minimum de l'alignement.

Dans le cas de « dent creuse », c'est à dire d'une parcelle non bâtie bordée de constructions implantées sur les limites mitoyennes il peut être imposé de respecter l'alignement de l'une des constructions.

Dans tous les cas, tout ou partie de la façade avant de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement d'une voie publique (limite d'emprise publique) ou privée en cas de lotissement ou d'opération groupée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'arrière ou dans le prolongement de la façade principale ou à l'emplacement des bâtiments existants.

Dans le cas de voie privée ouverte à la circulation automobile, la limite effective de l'emprise de la voie est prise comme alignement.

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

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance 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 entre ces deux points ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. S'ils ne respectent pas l'alinéa précédent, les éléments d'architecture particuliers tels que les sas d'entrée, les bow-windows, les cheminées extérieures, sont par exception autorisées sous la triple condition :
 - de ne pas dépasser la surface de 5 m²
 - que la largeur ou la longueur ne dépasse pas 1m50
 - que les articles 678, 679 et 680 du Code Civil relatifs aux vues droites et obliques soient respectés.
3. S'ils ne respectent pas le paragraphe 1, les débords de toiture sont, par exception, autorisés à condition de ne pas dépasser 0.60 mètres de largeur.
4. Toutefois, la construction de bâtiments joignant une ou au plus deux limites séparatives est autorisée.
5. Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer en cas de réalisation d'équipements publics.

4. Concernant les constructions existantes dont l'implantation en limite séparative est inférieure à 3 mètres, il est autorisé une amélioration du bâti dans la mesure où la marge d'isolement existante n'est modifiée.

5. Concernant les abris de jardins de moins de 12 m², il est autorisé une implantation jusqu'à un mètre minimum de la limite séparative.

ARTICLE UA 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 3 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement doit être en harmonie avec son environnement et ne pas excéder un niveau R + 2 + Combles, non compris les ouvrages techniques et superstructures qui lui sont inhérents.

Toutefois, les bâtiments publics, installations d'intérêt général et édifices culturels ne sont pas soumis à une hauteur limite.

ARTICLE UA 11- ASPECT EXTERIEUR

Principe général

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

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

Dispositions particulières

Volumes

Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants pour s'insérer dans l'ensemble existant.

Matériaux et couleurs

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaques de béton pleines,...) est interdit. Les garages, les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades. Dans tous les cas, l'unité d'aspect doit être préférentiellement recherchée. La parfaite finition des parements doit être assurée. 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.

Les différentes couleurs utilisées doivent respecter l'harmonie des façades et des fronts bâtis existants.

Toitures

La couverture en toiture doit être d'aspect et de couleur identique au matériau et de forme identique aux habitations environnantes, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone. Les toitures en tôles ondulées qui donnent sur la voie publique seront interdites ou dissimulées par une surélévation de type acrotère.

Toutefois, des adaptations, notamment de pentes, peuvent être admises pour les parties de couverture (notamment terrassons, brisis, lucarne) sous réserve d'une bonne intégration dans les volumétries environnantes ou dans la silhouette générale du bâtiment.

Les toitures monopentes pour les constructions principales sont autorisées ainsi que pour les garages et annexes isolées (non accolées à la construction principale ou non implantées en limites séparatives).

Ouvertures

- Les baies des façades avant doivent être plus hautes que larges à l'exception :
 - des baies des façades avant des nouvelles constructions,
 - des portes de garage,
 - des portails et devantures commerciales en rez-de-chaussée.
- Les lucarnes doivent reprendre les formes simples et traditionnelles, et être implantées en harmonie avec les ouvertures de façade.
- Les souches de cheminées doivent s'inspirer du bâti traditionnel.
- Sur les façades situées parallèlement aux limites du domaine public, les fenêtres de toit de type velux ou équivalent sont autorisées dans le cas d'aménagement de combles sur un rez de chaussée ou un plein pied
- Les tons des menuiseries utilisées doivent s'accorder au cadre environnant et être dénués d'agressivité, éviter les couleurs trop vives.
- Les caissons de volet roulant doivent être placés à l'intérieur. Dans le cadre d'une rénovation ou d'une impossibilité technique, ils peuvent être placés à l'extérieur, dissimulés derrière un habillage.

Ouvrages divers

Les citernes de mazout ou de gaz liquide doivent être implantées de telle sorte qu'elles soient invisibles de la rue ou de l'espace public, ou elles doivent être masquées par une haie végétale.

Clôtures

1. Hauteur de clôtures

La hauteur totale des clôtures (mur bahut compris) ne doit pas dépasser 2 mètres.

- Les pilastres des clôtures peuvent dépasser la hauteur de 2 m.
- A l'intersection d'au moins deux 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.
- La hauteur des clôtures en ferronnerie présentant des pointes à leur sommet doit être supérieure à 1,50 mètre.

2. Aspect général des clôtures en alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires

Elles doivent être constituées par des murs pleins, ou dispositifs à claire-voie (grilles, grillages ou autres matériaux) comportant ou non un mur bahut ou un muret.

En alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires, la hauteur du mur bahut ou du muret doit être comprise entre 0,80 et 1 mètre.

3. Matériaux interdits pour les clôtures en alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires

- les clôtures pleines ou ajourées en béton non peints.
- les Palplanches et canisses non naturelles.
- les plaques de Fibrociment.
- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton.

4. Matériaux interdits pour les clôtures en limites séparatives, hormis sur les marges de reculs obligatoires

- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton.

ARTICLE UA 12 - LE STATIONNEMENT

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

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

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).

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 sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.
- à faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser 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 UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un (1) arbre de haute tige au moins pour 4 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. 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.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à une zone de moyenne densité affectée à l'habitat, aux services ainsi qu'aux activités sans nuisance. Elle correspond au centre historique de Flers en Escrebieux, à la partie village.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

Une partie de la zone est concernée par le PIG Asturienne de France. Elle fait l'objet d'un secteur bien identifié UBn, dans lequel les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Un secteur UBp est identifié, il correspond à la zone de vulnérabilité totale du PIG de la ressource en eau potable des champs captants de la Vallée de l'Escrebieux.

Elle comprend des espaces où il existe des risques d'inondations par temps de forte pluie.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Dans l'attente des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la plateforme des RN 43, 421 et 455 et la voie ferrée Lille-Paris, telles qu'elles figurent au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, modifié le 23 Février 1983, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 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 UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont 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.
- Les groupes de garages individuels, s'ils comportent plus de 2 unités en front à rue.
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les garages collectifs de caravanes.
- 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, ou abris de jardin non soumis à permis de construire.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis (y compris les aménagements ayant pour objet la rétention d'eau nécessaires à l'assainissement) ou s'ils participent à un aménagement paysager ;
- Les constructions à usage agricole, sauf s'il s'agit d'extensions et d'aménagements des bâtiments existants déjà, satisfaisant à la réglementation en vigueur les concernant, et n'entraînant pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et dangers.
- Les constructions à usage de commerces dépassant 300 m² de Surface de vente Hors Œuvre Nette.
- Les 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.
- L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existants s'ils ne satisfont pas à la réglementation en vigueur les concernant, et s'il en résultait pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

Dans les secteurs UBn et UBp, tous modes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdits en dehors de ceux prévus à l'article UB2.

Dans le secteur inondable :

Est interdite la création de sous-sols pour les constructions nouvelles.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisés tous les types d'occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés dans l'article UB1, y compris la reconstruction à égalité de SHON en cas de sinistre.

Dans le secteur UBn, seuls sont autorisés :

- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logement ;
- les bâtiments annexes, garages et abris de jardins liés à une habitation existante.
- L'extension ou la transformation d'établissement à usage d'activité économiques existantes dans la zone si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone, lorsque les travaux envisagés ont pour effet de réduire la gêne et le danger qui résultent de la présence de ces bâtiments ;
- 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).

Dans le secteur UBp, seuls sont autorisés :

- Seule est admise la reconstruction après sinistre, sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination et de superficie au sol identique, à condition que la demande de permis de construire relative à la construction soit déposée dans un délai de deux ans suivant la date du sinistre.
- Les constructions et installations liées à la production d'eau potable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE *Accès*

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... , et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée. Toute parcelle non desservie autrement que par le chemin de service des voies navigables est, et sera considérée comme enclavée sauf mise en superposition de gestion dudit chemin ou pour toute activité liée à la voie navigable.

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.

Le permis de construire sera 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,...). Elles ne peuvent desservir plus de 35 logements.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX *Alimentation en eau*

potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en ruisselant se chargent de pollution. Après de long trajets dans les réseaux publics, leur rejet en milieu naturel nécessite un traitement préalable par la collectivité et à ses frais. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut-être imposé.

En cas d'impossibilité technique d'évacuation des eaux pluviales en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacités d'infiltration, les prescriptions ci-dessous définies doivent être respectées :

1) Réseau séparatif :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) comprises entre 400 m² et 1 000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne pourra être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 1 000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

2) Réseau unitaire :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence d'un réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation. Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité de tampon intermédiaire). Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

La surface imperméabilisée pour les Z.A.C., lotissements et opérations groupées prise en compte sera celle de l'ensemble des constructions et aménagement prévus, quand bien même les permis de construire seraient délivrés séparément et ce quelle que soit la nature du réseau (séparatif ou unitaire).

Eaux usées et vannes

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Des dérogations sont cependant possibles pour raisons techniques, selon l'article L33 du code de la santé.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Si elle est autorisée, elle peut être soumise à un pré-traitement approprié.

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

Réseaux électriques et téléphoniques

Pour les permis de construire individuel, les branchements en domaines privatif seront réalisés en souterrain. Les raccordements aux réseaux sur le domaine public seront en souterrain dans la mesure où le réseau de distribution est souterrain.

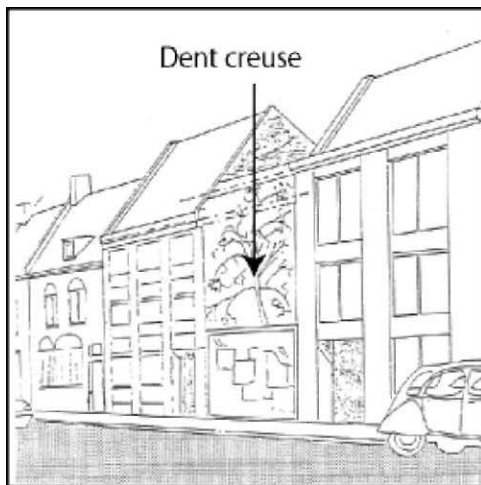
Pour les permis de construire de logements groupés, la viabilisation de lotissements ou d'habitations groupées issue d'une autorisation de lotir sera réalisée en souterrain, conformément aux règles d'urbanisme.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions peuvent être implantées :



- soit à l'alignement (limite d'emprise publique) ou à la marge de recul qui s'y substitue (arrêt d'alignement) ;
- soit à l'alignement de fait observé par les constructions existantes
- soit à 5 mètres au minimum de l'alignement. Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies publiques, ces dispositions ne s'appliquent qu'à l'une des deux voies, celle par laquelle se fait l'accès au bâtiment. Le long de l'autre voie, les constructions devront être implantées à 1 mètre au minimum de l'alignement.

Dans le cas de « dent creuse », « c'est à dire d'une parcelle non bâtie bordée de constructions implantées sur les limites mitoyennes, il peut être imposé de respecter l'alignement de l'une des constructions voisines.

Dans tous les cas, tout ou partie de la façade avant de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement d'une voie publique (limite d'emprise publique) ou privée en cas de lotissement ou d'opération groupée.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- Lorsqu'il s'agit de travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'arrière ou dans le prolongement de la façade principale ou à l'emplacement des bâtiments existants ;
- En cas de réalisation d'équipements publics.

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

- 1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance 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 entre ces deux points ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 2 S'ils ne respectent pas l'alinéa précédent, les éléments d'architecture particuliers tels que les sas d'entrée, les bow-windows, les cheminées extérieures, sont par exception autorisés sous la triple condition :
 - de ne pas dépasser la surface de 5 m²
 - que la largeur ou la longueur ne dépasse pas 1m50
 - que les articles 678, 679 et 680 du Code Civil relatifs aux vues droites et obliques soient respectés.
- 3 S'ils ne respectent pas le paragraphe 1, les débords de toiture sont, par exception, autorisés à condition de ne pas dépasser 0.60 mètres de largeur.
- 4 Toutefois, la construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.
- 5 Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer en cas de réalisation d'équipements d'infrastructure.
4. Concernant les constructions existantes dont l'implantation en limite séparative est inférieure à 3 mètres, il est autorisé une amélioration du bâti dans la mesure où la marge d'isolement existante n'est modifiée.
5. Concernant les abris de jardins de moins de 12 m², il est autorisé une implantation jusqu'à un mètre minimum de la limite séparative.

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 6 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation.

Elle est ramenée à 3 m minimum si l'un ou si les deux bâtiments concernés ne sont pas à usage d'habitation.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM 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 :

- R + 1+ Combles pour les constructions à usage d'habitation individuelle ;
- 10 m à l'égout pour les constructions à usage d'habitations collectives ainsi que pour les constructions à usage d'habitation individuelle disposant d'un rez-de-chaussée à usage d'activités, de commerces ou de bureaux.

Toutefois, les bâtiments publics, installations d'intérêt général et édifices culturels ne sont pas soumis à une hauteur limite.

ARTICLE UB 11- ASPECT EXTERIEUR

Principe général

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

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

Dispositions particulières

Volumes

Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants pour s'insérer dans l'ensemble existant.

Matériaux et couleurs

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaques de béton pleines,...) est interdit. L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.

Les garages, les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades. Dans tous les cas, l'unité d'aspect doit être préférentiellement recherchée. La parfaite finition des parements doit être assurée. Les constructions en matériaux de récupération sont interdites, de même que toute construction précaire (wagon, baraquement, autobus,...).

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.

Les différentes couleurs utilisées doivent respecter l'harmonie des façades et des fronts bâtis existants.

Toitures

La couverture en toiture doit être de forme, d'aspect et de couleur identique au matériau des habitations environnantes, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone. Les toitures en tôles ondulées qui donnent sur la voie publique seront interdites ou dissimulées par une surélévation de type acrotère.

Toutefois, des adaptations, notamment de pentes, peuvent être admises pour les parties de couverture (notamment terrassons, brisis, lucarne) sous réserve d'une bonne intégration dans les volumétries environnantes ou dans la silhouette générale du bâtiment.

Les toitures monopentes pour les constructions principales sont autorisées ainsi que pour les garages et annexes isolées (non accolées à la construction principale ou non implantées en limites séparatives).

Ouvertures

- Les baies des façades avant doivent être plus hautes que larges à l'exception :
 - des baies des façades avant des nouvelles constructions,
 - des portes de garage,
 - des portails et devantures commerciales en rez-de-chaussée.
- Les lucarnes doivent reprendre les formes simples et traditionnelles, et être implantées en harmonie avec les ouvertures de façade.
- Les souches de cheminées doivent s'inspirer du bâti traditionnel.
- Sur les façades situées parallèlement aux limites du domaine public, les fenêtres de toit de type velux ou équivalent sont autorisées dans le cas d'aménagement de combles sur un rez de chaussée ou un plein pied.
- Les tons des menuiseries utilisées doivent s'accorder au cadre environnant et être dénués d'agressivité, éviter les couleurs trop vives.
- Les caissons de volet roulant doivent être placés à l'intérieur. Dans le cadre d'une rénovation ou d'une impossibilité technique, ils peuvent être placés à l'extérieur, dissimulés derrière un habillage.

Ouvrages divers

Les citernes de mazout ou de gaz liquide doivent être implantées de telle sorte qu'elles soient invisibles de la rue ou de l'espace public, ou elles doivent être masquées par une haie végétale.

Clôtures

1. Hauteur de clôtures

La hauteur totale des clôtures (mur bahut compris) ne doit pas dépasser 2 mètres.

- Les pilastres des clôtures peuvent dépasser la hauteur de 2 m.
- A l'intersection d'au moins deux 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.
- La hauteur des clôtures en ferronnerie présentant des pointes à leur sommet doit être supérieure à 1,50 mètre.

2. Aspect général des clôtures en alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires

Elles doivent être constituées par des murs pleins, ou dispositifs à claire-voie (grilles, grillages ou autres matériaux) comportant ou non un mur bahut ou un muret.

En alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires, la hauteur du mur bahut ou du muret doit être comprise entre 0,80 et 1 mètre.

3. Matériaux interdits pour les clôtures en alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires

- les clôtures pleines ou ajourées en béton non peints.
- les Palplanches et canisses non naturelles.
- les plaques de Fibrociment.
- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton.

4. Matériaux interdits pour les clôtures en limites séparatives, hormis sur les marges de reculs obligatoires

- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton.

ARTICLE UB 12 - LE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles en dehors des changements d'affectation dans les bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

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 places (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Dispositions particulières :

Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension, de changement de destination :

- En cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant ne sont prises en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, que les surfaces de plancher développées hors-oeuvre nettes créées ;
- En cas de changement de destination d'un bâtiment existant est prise en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, la surface totale transformée développée hors-oeuvre nette, sans déduction des surfaces de plancher initiales.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES

Sur toute unité foncière, une superficie au moins égale à 30% de la surface totale doit être aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un (1) arbre de haute tige au moins pour 4 places.

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. Les thuyas ou assimilés sont interdits sur bordures des voies publiques et privées.

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

Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation doivent comporter un ou plusieurs espaces verts plantés, communs à tous les lots, dont la superficie cumulée ne doit pas être inférieure à 10% de la surface du terrain utilisé.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est égal à 0,60.

Pour les constructions comprenant des activités, le coefficient d'occupation du sol peut être porté à 0,8. Toutefois, le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure et de superstructure.

Toutefois :

- Pour les unités foncières dont la superficie en zone UB est inférieure ou égale à 200 m², le COS est de 0,9
- Pour les unités foncières dont la superficie en zone UB est comprise entre 201 à 400 m² (inclus), le COS est de 0,7
- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure et de superstructure.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à une zone urbaine péricentrale de faible densité destinée à recevoir essentiellement de l'habitat. Elle correspond principalement aux zones qui accueillent les cités minières, notamment Le Villers et l'Escarpelle.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

Une partie de la zone est concernée par le PIG Asturienne de France. Elle fait l'objet d'un secteur bien identifié UCn, dans lequel les démolitions sont soumises au permis de démolir.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Dans l'attente des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la plateforme des RN 43, 421 et 455 et la voie ferrée Lille-Paris, telles qu'elles figurent au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, modifié le 23 Février 1983, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 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 UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont 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.
- Les groupes de garages individuels, s'ils comportent plus de 2 unités en front à rue.
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les garages collectifs de caravanes.
- 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.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis (y compris les aménagements ayant pour objet la rétention d'eau nécessaires à l'assainissement) ou s'ils participent à un aménagement paysager ;

- Les constructions à usage agricole, sauf s'il s'agit d'extensions et d'aménagements des bâtiments existants déjà, satisfaisant à la réglementation en vigueur les concernant, et n'entraînant pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et dangers.
- Les constructions à usage de commerces dépassant 300 m² de Surface de vente Hors Œuvre Nette.
- Les 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.
- L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existants s'ils ne satisfont pas à la réglementation en vigueur les concernant, et s'il en résultait pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

Dans le secteur UCn, tous modes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdits en dehors de ceux prévus à l'article UC2.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés dans l'article UC1, y compris la reconstruction à égalité de SHON en cas de sinistre.

En sus, dans le secteur UCn, seuls sont autorisés :

- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logement ;
- les bâtiments annexes, garages et abris de jardins liés à une habitation existante ;
- L'extension ou la transformation d'établissement à usage d'activité économiques existantes dans la zone si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone, lorsque les travaux envisagés ont pour effet de réduire la gêne et le danger qui résultent de la présence de ces bâtiments ;
- 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 DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE *Accès*

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... , et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée. 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.

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). Elles ne peuvent desservir plus de 30 logements.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en ruisselant se chargent de pollution. Après de long trajets dans les réseaux publics, leur rejet en milieu naturel nécessite un traitement préalable par la collectivité et à ses frais. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut-être imposé.

En cas d'impossibilité technique d'évacuation des eaux pluviales en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacités d'infiltration, les prescriptions ci-dessous définies doivent être respectées :

1) Réseau séparatif :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation. Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) comprises entre 400 m² et 1 000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne pourra être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 1 000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

2) Réseau unitaire :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence d'un réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation. Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité de tampon intermédiaire).

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

La surface imperméabilisée pour les Z.A.C., lotissements et opérations groupées prise en compte sera celle de l'ensemble des constructions et aménagement prévus, quand bien même les permis de construire seraient délivrés séparément et ce quelle que soit la nature du réseau (séparatif ou unitaire).

Eaux usées et vannes

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Des dérogations sont cependant possibles pour raisons techniques, selon l'article L33 du code de la santé.

Eaux résiduelles non domestiques (y compris industrielles)

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Si elle est autorisée, elle peut être soumise à un pré-traitement approprié.

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

Réseaux électriques et téléphoniques

Pour les permis de construire individuel, les branchements en domaines privatif seront réalisés en souterrain. Les raccordements aux réseaux sur le domaine public seront en souterrain dans la mesure où le réseau de distribution est souterrain.

Pour les permis de construire de logements groupés, la viabilisation de lotissements ou d'habitations groupées issue d'une autorisation de lotir sera réalisée en souterrain, conformément aux règles d'urbanisme.

ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées :

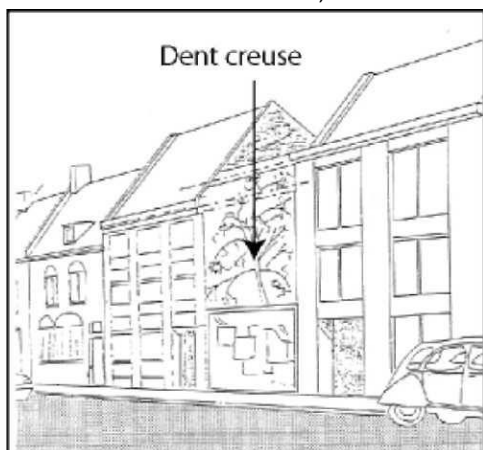
- soit à l'alignement (limite d'emprise publique) ou à la marge de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement) ;
- soit à l'alignement de fait observé par les constructions existantes
- soit à 5 mètres au minimum de l'alignement.

Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies publiques, ces dispositions ne s'appliquent qu'à l'une des deux voies, celle par laquelle se fait l'accès au bâtiment. Le long de l'autre voie, les constructions devront être implantées à 1 mètre au minimum de l'alignement.

Dans tous les cas, tout ou partie de la façade avant de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement d'une voie publique (limite d'emprise publique) ou privée en cas de lotissement ou d'opération groupée.

Dans le cas de « dent creuse », c'est à dire d'une parcelle non bâtie bordée de constructions implantées sur les limites mitoyennes, il peut être imposé de respecter l'alignement de l'une des constructions voisines. Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- Lorsqu'il s'agit de travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'arrière ou dans le prolongement de la façade principale ou à l'emplacement des bâtiments existants ;
- En cas de réalisation d'équipements publics.



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

- 1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance 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 entre ces deux points ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 2 S'ils ne respectent pas l'alinéa précédent, les éléments d'architecture particuliers tels que les sas d'entrée, les bow-windows, les cheminées extérieures, sont par exception autorisés sous la triple condition :
 - de ne pas dépasser la surface de 5 m²
 - que la largeur ou la longueur ne dépasse pas 1m50
 - que les articles 678, 679 et 680 du Code Civil relatifs aux vues droites et obliques soient respectés.
- 3 S'ils ne respectent pas le paragraphe 1, les débords de toiture sont, par exception, autorisés à condition de ne pas dépasser 0.60 mètres de largeur.
- 4 Toutefois, la construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.
- 5 Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer en cas de réalisation d'équipements publics.
4. Concernant les constructions existantes dont l'implantation en limite séparative est inférieure à 3 mètres, il est autorisé une amélioration du bâti dans la mesure où la marge d'isolement existante n'est modifiée.
5. Concernant les abris de jardins de moins de 12 m², il est autorisé une implantation jusqu'à un mètre minimum de la limite séparative.

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 6 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation. Elle est ramenée à 3 mètres minimum si l'un ou si les deux bâtiments concernés ne sont pas à usage d'habitation.

ARTICLE UC 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout des toitures, non compris les ouvrages techniques et superstructures qui lui sont inhérents. Toutefois, les bâtiments publics, installations d'intérêt général et édifices culturels ne sont pas soumis à une hauteur limite.

ARTICLE UC 11- ASPECT EXTERIEUR *Principe général*

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

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

Dispositions particulières

Volumes

Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants pour s'insérer dans l'ensemble existant.

Matériaux et couleurs

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaques de béton pleines,...) est interdit. L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.

Les garages, les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades. Dans tous les cas, l'unité d'aspect doit être préférentiellement recherchée. La parfaite finition des parements doit être assurée. Les constructions en matériaux de récupération sont interdites, de même que toute construction précaire (wagon, baraquement, autobus,...).

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.

Les différentes couleurs utilisées doivent respecter l'harmonie des façades et des fronts bâtis existants.

Toitures

La couverture en toiture doit être de forme, d'aspect et de couleur identique au matériau des habitations environnantes, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone. Les toitures en tôles ondulées qui donnent sur la voie publique seront interdites ou dissimulées par une surélévation de type acrotère.

Toutefois, des adaptations, notamment de pentes, peuvent être admises pour les parties de couverture (notamment terrassons, brisis, lucarne) sous réserve d'une bonne intégration dans les volumétries environnantes ou dans la silhouette générale du bâtiment.

Les toitures monopentes pour les constructions principales sont autorisées ainsi que pour les garages et annexes isolées (non accolées à la construction principale ou non implantées en limites séparatives).

Ouvertures

- Les baies des façades avant doivent être plus hautes que larges à l'exception :
 - des baies des façades avant des nouvelles constructions,
 - des portes de garage,
 - des portails et devantures commerciales en rez-de-chaussée.
- Les lucarnes doivent reprendre les formes simples et traditionnelles, et être implantées en harmonie avec les ouvertures de façade.
- Les souches de cheminées doivent s'inspirer du bâti traditionnel.

- Sur les façades situées parallèlement aux limites du domaine public, les fenêtres de toit de type velux ou équivalent sont autorisées dans le cas d'aménagement de combles sur un rez de chaussée ou un plein pied.

- Les tons des menuiseries utilisées doivent s'accorder au cadre environnant et être dénués d'agressivité, éviter les couleurs trop vives.
- Les caissons de volet roulant doivent être placés à l'intérieur. Dans le cadre d'une rénovation ou d'une impossibilité technique, ils peuvent être placés à l'extérieur, dissimulés derrière un habillage.

Ouvrages divers

Les citernes de mazout ou de gaz liquide doivent être implantées de telle sorte qu'elles soient invisibles de la rue ou de l'espace public, ou elles doivent être masquées par une haie végétale.

Clôtures

1. Hauteur de clôtures

La hauteur totale des clôtures (mur bahut compris) ne doit pas dépasser 2 mètres dont :

- 1 m maximum en façade avant pour la partie pleine
- 0,40 m maximum en limite séparative pour la partie pleine, exception des cours. Elles doivent être doublées de haies vives.
- Les pilastres des clôtures peuvent dépasser la hauteur de 2 m.
- A l'intersection d'au moins deux 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.
- La hauteur des clôtures en ferronnerie présentant des pointes à leur sommet doit être supérieure à 1,50 mètre.

2. Aspect général des clôtures en alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires

Elles doivent être constituées par des murs pleins, ou dispositifs à claire-voie (grilles, grillages ou autres matériaux) comportant ou non un mur bahut ou un muret.

En alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires, la hauteur du mur bahut ou du muret doit être comprise entre 0,80 et 1 mètre.

3. Matériaux interdits pour les clôtures en alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires

- les clôtures pleines ou ajourées en béton non peints.
- les Palplanches et canisses non naturelles.
- les plaques de Fibrociment.
- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton.

4. Matériaux interdits pour les clôtures en limites séparatives, hormis sur les marges de reculs obligatoires

- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton.

ARTICLE UC 12 - LE STATIONNEMENT

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

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

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 : il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les autres constructions, le stationnement doit être prévu en fonction de l'importance et de l'activité des établissements.

Dispositions particulières :

Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension, de changement de destination :

- En cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant ne sont prises en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, que les surfaces de plancher développées hors-oeuvre nettes créées ;
- En cas de changement de destination d'un bâtiment existant est prise en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, la surface totale transformée développée hors-oeuvre nette, sans déduction des surfaces de plancher initiales.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES

Sur toute unité foncière, une superficie au moins égale à 40% de la surface totale doit être aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un (1) arbre de haute tige au moins pour 4 places; les plantations devront être harmonieusement réparties.

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.

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.

Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation doivent comporter un espace vert planté, commun à tous les lots, dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10% de la surface du terrain utilisé.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est égal à 0,40.

Pour les constructions comprenant des activités, le coefficient d'occupation du sol peut être porté à 0,6. Toutefois, le coefficient d'occupation du sol n'est pas aux équipements publics d'infrastructure et de superstructure.

Toutefois :

- Pour les unités foncières dont la superficie en zone UC est inférieure ou égale à 200 m², le COS est de 0,9
- Pour les unités foncières dont la superficie en zone UC est comprise entre 201 à 400 m² (inclus), le COS est de 0,7
- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure et de superstructure.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles ou artisanales. L'implantation de commerces et de services est admise. Elle correspond aux zones qui accueillent des industries.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

Elle comporte plusieurs secteurs :

- UEn : Secteur concerné par le PIG Asturienne de France dans lequel les démolitions sont soumises au permis de démolir
- UEc qui correspond aux terrains situés autour du centre commercial
- UEp qui correspond aux terrains situés dans la zone de vulnérabilité totale du PIG de la ressource en eau potable des champs captants de la Vallée de l'Escrebieux

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Dans l'attente des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la plateforme des RN 43, 421 et 455 et la voie ferrée Lille-Paris, telles qu'elles figurent au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, modifié le 23 Février 1983, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 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 UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article UE 2 suivant, en particulier :

- Toute implantation nouvelle d'activités, de services ou de commerces induisant la création d'un périmètre de protection qui affecterait l'urbanisation de la zone (SEVESO ou autre)
- Les parcs d'attraction ou de loisirs ou de sports
- l'ouverture et l'extension de toute carrière;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures;
- l'aménagement de terrains de camping et caravaning;
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée;

En sus dans le secteur UEn

- Les immeubles de grande hauteur
- Les établissements recevant du public
- Les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis dans le secteur UE

- Les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage de bureaux,
- La reconstruction à égalité de SHON de plancher en cas de sinistre,
- Les équipements d'infrastructure,
- Les constructions à usage de commerces et de services.

En sus, dans le secteur UEc les constructions liées à des activités hôtelières et de restauration

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

- La création, la transformation ou l'extension des 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 ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens;
- les cantines ou restaurants d'entreprises et tous services ou équipements collectifs en rapport avec l'activité envisagée ou nécessaire au fonctionnement des entreprises existantes ou à créer;
- les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages ou à des stations-services, à condition de prendre les mesures nécessaires pour limiter les risques d'incendie et réduire les nuisances;
- 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 ou l'entretien des établissements et services généraux;
- les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions existantes à usage d'habitation;
- Sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique, les dépôts de résidus, déchets et autres provenant de la fabrication et destinés à être récupérés ou enlevés ;
- 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)

Dans le secteur UEn, sont admises :

- Les constructions à usage de bureaux,
- La reconstruction à égalité de SHON de plancher en cas de sinistre,
- Les équipements d'infrastructure.

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 ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens;
- les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages ou à des stations-services, à condition de prendre les mesures nécessaires pour limiter les risques d'incendie et réduire les nuisances;
- 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 ou l'entretien des établissements et services généraux;
- les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions existantes à usage d'habitation;
- Sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique, les dépôts de résidus, déchets et autres provenant de la fabrication et destinés à être récupérés ou enlevés ;
- 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)

Dans le secteur UEp, sont uniquement admises :

- Les constructions et installations liées à la production d'eau potable,
- La reconstruction après sinistre, sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination et de superficie au sol identique, à condition que la demande de permis de construire relative à la construction soit déposée dans un délai de 2 ans suivant la date du sinistre et sous réserve que les conditions de réalisation et d'entretien soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE *Accès*

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

Les caractéristiques des accès doivent, d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...), d'autre part correspondre à la destination de l'installation.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins 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...).

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée. L'accès à la zone UE située rue de la chapelle doit rester unique. La desserte à cette zone doit se faire uniquement par la rue de la Chapelle, aucun accès sur la Route Départementale n'est autorisé. 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 dans leur partie terminale 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 RESEAUX *Alimentation en*

eau potable

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

Alimentation en eau industrielle

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

Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en ruisselant se chargent de pollution. Après de long trajets dans les réseaux publics, leur rejet en milieu naturel nécessite un traitement préalable par la collectivité et à ses frais. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut-être imposé.

En cas d'impossibilité technique d'évacuation des eaux pluviales en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacités d'infiltration, les prescriptions ci-dessous définies doivent être respectées :

1) *Réseau séparatif :*

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation. Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) comprises entre 400 m² et 1 000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne pourra être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 1 000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

2) Réseau unitaire :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence d'un réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation. Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité de tampon intermédiaire). Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

La surface imperméabilisée pour les Z.A.C., lotissements et opérations groupées prise en compte sera celle de l'ensemble des constructions et aménagement prévus, quand bien même les permis de construire seraient délivrés séparément et ce quelle que soit la nature du réseau (séparatif ou unitaire).

Eaux usées et vannes

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Des dérogations sont cependant possibles pour raisons techniques, selon l'article L33 du code de la santé.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

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

Si elle est autorisée, elle peut être soumise à un pré-traitement approprié.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure :

- à 35 mètres des RN 455, 421 et 43
- à 10 mètres des autres voies

Toutefois, la transformation, la reconstruction d'un bâtiment existant ainsi que les annexes à des habitations pourront être autorisées.

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

- Une marge de recul minimum de 10 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites de la zone, sauf pour les extensions de bâtiments existants.
- Pour les autres limites séparatives, les constructions peuvent être édifiées en bordure de celles-ci à condition que les mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies. Dans les cas d'implantation avec marge d'isolement, cette marge ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE 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.

Les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent par leur mode d'occupation y être assimilées doivent être disposées de telle sorte qu'il n'en résulte aucune gêne pour les occupants.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

La surface imperméabilisée qui correspond aux constructions, voiries, aire de dépôt,...ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15 m à l'égout de la toiture.

Un dépassement de la hauteur absolue doit être justifié par des raisons fonctionnelles. Les dispositions du présent article ne se sont pas applicables aux équipements publics.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

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

Caractère architectural

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

Les annexes

Les annexes des bâtiments d'activité doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construits 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 intégrer 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 matériaux

S'ils ne s'intègrent pas dans une conception architecturale particulière, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing) est interdit.

Les toitures

Les couvertures apparentes en matériaux ondulé, en bac acier galvanisé sont interdites.

Les autres types de toitures seront admis, dans la mesure où leurs formes et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

Pour les constructions à vocation habitat, sont interdits les lucarnes retroussées (à contre pente ou encore appelée « chiens assis »), les lucarnes rampantes, à la hollandaise et en chapeau de gendarme.

Les couleurs

Les effets de couleurs devront être en rapport avec l'organisation générale des volumes ou les caractéristiques architecturales du bâtiment et des spécificités des activités.

Les clôtures

Les clôtures sur voie et espaces publics ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en bordure des voies publiques et à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

Les clôtures en limite séparative ne sont pas obligatoires. Si une clôture s'avère nécessaire, elle sera constituée d'un grillage doublé de végétaux. Si pour des raisons de sécurité, un autre type de clôture est indispensable, il sera admis. Les poteaux ciment et les clôtures en plaques de béton sont interdits.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

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

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent ceux à réserver pour les besoins de la clientèle et le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. 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 UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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. Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent

faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal). En dehors de la zone UEc, les éléments végétaux (plantations, engazonnement...) devront couvrir au minimum 30 % du terrain. Les délaissés de moins de 10 m² ne sont pas pris en compte dans le calcul de 30 %.

Les espaces situés entre les bâtiments industriels et les limites de zones à vocation habitat doivent être plantés d'arbres de haute tige et aménagés d'une barrière végétale afin de limiter les nuisances visuelles pour les habitations.

La zone UE située entre la rue de la Chapelle et la rocade devra être plantée et entretenue de manière à assurer un bon environnement visuel.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un (1) arbre de haute tige au moins par 100 m².

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la ZAC des Près Loribes destinée aux installations de bâtiments à usage artisanal, industriel ou commercial.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

Elle comporte plusieurs secteurs :

- UE1a : secteur destiné à recevoir des unités industrielles de taille significative. Ce secteur comporte un sous-secteur UE1a-Z1 et un sous-secteur UE1a-Z2 compris dans les périmètres de protection de l'usine Farnell International France.
- UE1b : secteur destiné à recevoir aussi bien des unités industrielles de taille significative que des petites unités artisanales, de commerces, tertiaires ou de service.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Dans l'attente des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la plateforme des RN 43, 421 et 455 et la voie ferrée Lille-Paris, telles qu'elles figurent au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, modifié le 23 Février 1983, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 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 UE1- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Sont interdits :

- les bâtiments à usage unique d'habitation, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ci-dessous. Lesdites constructions à usage d'habitation ne pourront être aliénées qu'en bloc avec l'entreprise, hormis le cas où elles seraient acquises par une entreprise voisine qui les utiliserait en conformité de ce qui est dit ci-dessus.
- Les modes d'utilisation du sol prévus au décret 62-461 du 13 avril 1962 et repris à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme concernant les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffectés, dès lors qu'ils sont situés dans les marges de recul ou qu'ils sont visibles de l'extérieur de la zone.
- L'ouverture de carrières d'exploitation, les affouillements, exhaussements des sols, sauf s'il s'agit d'affouillements ou d'exhaussements nécessaires aux travaux de construction ou destinés à satisfaire des impératifs de plan de masse.
- La pratique du camping et du caravanning, sauf à titre provisoire pendant la durée de la construction.

Sont interdits dans le secteur UE1a :

Les commerces dont la surface de vente nécessiterait l'autorisation de la Commission Départementale d'Équipement Commercial (CDEC)

- Les équipements de restauration et d'hébergement
En sus dans les sous-secteurs UE1a-z1 et UE1a-z2 sont interdits :
 - Toute nouvelle construction à l'exception de celles mentionnées dans l'article UE1-2

Sont interdits dans le secteur UE1b :

- Les commerces dont la surface de vente nécessiterait l'autorisation de la Commission Départementale d'Équipement Commercial (CDEC), à l'exception d'équipements de restauration et/ou d'hébergement.

ARTICLE UE1 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- les établissements soumis à déclaration ou autorisation d'établissement classé, sous réserve de l'autorisation de localisation et d'ouverture d'activité délivrée par l'autorité administrative compétente, sauf s'il s'agit d'installations particulièrement nuisibles tant par les émanations, le bruit, les fumées, les poussières, etc.. que dangereuses pour le voisinage ou qui seraient préjudiciables à l'organisation de la défense du territoire,
- les cantines ou restaurants d'entreprise et tous services ou équipements collectifs en rapport avec l'activité envisagée ou nécessaire au bon fonctionnement des entreprises,
- les habitations destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour la direction, le gardiennage, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements, bâtiments, installations et services généraux de la zone.

Sont admis dans le secteur UE1a-z1

- Les installations industrielles directement en lien avec l'activité industrielle existante génératrice du risque,
- Les aménagements et extensions d'installations existantes ou les nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence),
- La construction d'infrastructure de transport, uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

Sont admis dans le secteur UE1a-z2:

- L'aménagement ou l'extension de constructions existantes,
- Les nouvelles constructions et les changements de destinations sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets irréversibles en cas d'incendie des bâtiments de l'usine faisant l'objet de ce périmètre de protection.

Sont autorisés dans le secteur UE 1b :

- Les constructions industrielles, artisanales, de négoce ou de service quelles que soient leurs dimensions.
- Les bureaux ou sièges sociaux.
- Les équipements de restauration et d'hébergement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE1- 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé qu'aucun accès direct ne pourra se faire tant sur la LACRA que sur la déviation de la RD120 ou la bretelle de liaison entre ces deux voies.

Toutes parcelles devront être desservies par la voirie interne de la zone.

Les caractéristiques des accès doivent permettre le passage du matériel de lutte contre l'incendie (voie d'au moins 3.5m de largeur de plateforme, implantée à 8m au plus de la façade de l'immeuble ne comportant ni virage inférieur à 10m de rayon, ni passage sous proche inférieur à 3.5m de hauteur).

La voie publique intérieure de la zone étant réalisée par l'aménageur, l'entrée des parcelles ne pourra être implantée qu'avec l'accord de celui-ci.

Les accès des lots seront aménagés de telle façon qu'en aucun cas un véhicule en stationnement ne déborde sur l'emprise des voies; ils seront conçus et disposés de telle façon que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvrer sur la voie publique.

A l'intérieur des parcelles, des aires de manœuvres suffisantes seront aménagées pour permettre, de la même manière, la sortie en marche avant.

ARTICLE UE1- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Les bâtiments à usage d'habitation autorisés ci-dessus ou qui peuvent, par leur mode d'occupation, y être assimilés (bureaux par exemple) et tout local pouvant servir, de jour comme de nuit, au repos ou à l'agrément du personnel de fonction, doivent être desservis en eau potable.

Assainissement

Toute construction doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées aux réseaux collectifs d'assainissement en respectant les caractéristiques de ces réseaux.

Eaux usées et vannes

Les eaux pluviales recueillies de toutes les surfaces imperméabilisées seront dirigées par des conduites spécifiques au réseau d'égout ad hoc créée dans la zone. Les eaux de parking subiront, préalablement à leur évacuation dans le réseau de noues ou de bassins de rétention créés à cet usage, un traitement préalable selon les prescriptions des syndicats des eaux concernés. Prescriptions du syndicat des eaux :

Les eaux pluviales en ruisselant se chargent de pollution. Après de longs trajets dans les réseaux publics, leur rejet en milieu naturel nécessite un traitement préalable par la collectivité et à ses frais. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut-être imposé. L'infiltration des eaux pluviales pour toute installation classée est à interdire.

En cas d'impossibilité technique d'évacuation des eaux pluviales en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacités d'infiltration, les prescriptions ci-dessous définies doivent être respectées :

1) Réseau séparatif :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation. Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) comprises entre 400 m² et 1 000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne pourra être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 1 000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

2) Réseau unitaire :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence d'un réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation. Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité de tampon intermédiaire). Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

La surface imperméabilisée pour les Z.A.C., lotissements et opérations groupées prise en compte sera celle de l'ensemble des constructions et aménagement prévus, quand bien même les permis de construire seraient délivrés séparément et ce quelle que soit la nature du réseau (séparatif ou unitaire).

Eaux usées domestiques

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif correspondant du parc industriel.

Il convient de rajouter pour les secteurs UE1a et UE1b :

Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents répondant au minimum aux spécifications des textes en vigueur et plus particulièrement à celles de la « Loi sur l'eau » du 3 janvier 1992 et aux décrets et arrêtés de mars 1993 pris pour son application, étendant à tous les établissements industriels ou commerciaux, en ce qui concerne l'évacuation de leurs eaux résiduaires, les prescriptions applicables aux établissements industriels classés pour la protection de l'environnement.

En outre, ces effluents ne devront pas contenir de substances non biodégradables susceptibles de freiner ou perturber le processus des stations d'épuration.

Raccordement aux réseaux divers de distribution

Tout acquéreur de parcelle aura l'obligation de se raccorder aux réseaux de desserte publics ou concédés existants sur la totalité de ses besoins, à l'exclusion de tout autre moyen, suivant les prescriptions techniques fixées par les services compétents. Les divers réseaux et branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UE1- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE1- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour le secteur UE1a :

Une marge de recul minimum de 5m doit être impérativement observée pour les constructions implantées le long des limites de zone.

Cette distance est portée :

- à 50m par rapport à l'axe de la LACRA pour les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement.
- à 40m pour les constructions destinées à tous autres usages.
- à 15m par rapport à l'alignement sur la déviation de la RD120 et la bretelle de liaison entre cette dernière et la LACRA.

Pour le secteur UE1b :

Une marge de recul minimum de 5m doit cependant être impérativement observée pour les constructions implantées le long des limites de zone. Cette distance est portée à 50m par rapport à l'axe de la LACRA et à 15m par rapport à l'alignement sur la déviation de la RD120 et la bretelle de liaison entre cette dernière et la LACRA.

ARTICLE UE1- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L=H/2$) et jamais inférieure à 5m.

Toutefois la construction de bâtiments en limite de parcelle est autorisée. Dans ce cas, la construction qui sera réalisée sur la parcelle mitoyenne devra s'adosser audit bâtiment réalisé antérieurement et être de hauteur sensiblement égale. Des mesures seront prises pour éviter la propagation éventuelle des incendies (murs coupe-feu).

Il convient de rajouter pour le secteur UE1a :

Une marge de recul minimum de 5m doit cependant être impérativement observée pour les constructions implantées le long des limites de zone. Cette distance est portée à 50m par rapport à l'axe de la LACRA pour les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement et 40m pour les constructions destinées à tous autres usages et à 15m par rapport à l'alignement sur la déviation de la RD120 et la bretelle de liaison entre cette dernière et la LACRA.

Et pour le secteur UE1b :

Une marge de recul minimum de 5m doit cependant être impérativement observée pour les constructions implantées le long des limites de zone. Cette distance est portée à 50m par rapport à l'axe de la LACRA et à 15m par rapport à l'alignement sur la déviation de la RD120 et la bretelle de liaison entre cette dernière et la LACRA.

ARTICLE UE1- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux constructions non contiguës, une distance d'au moins 4m est imposée.

ARTICLE UE1- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol sera limitée à 50% de la surface de terrain acquise.

ARTICLE UE1- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments est limitée par application de l'article 7 ci-dessus. Toutefois, la hauteur mesurée à l'égout du toit ne pourra en aucun cas excéder 20m par rapport au niveau naturel du terrain. Ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure tels que cheminée d'évacuation de vapeur ou fumée et de façon générale, tous dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation.

ARTICLE UE1- 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des bâtiments et clôtures.

En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existant majoritairement sur la parcelle.

Les constructions établies en bordure de la LACRA, de la déviation de la RD120 ou de la bretelle de liaison entre ces deux voies devront être édifiées de telle manière que leur façade la plus noble soit la plus visible depuis les voies précitées. S'il y a lieu, il est conseillé d'y réaliser la partie bureau des installations.

ARTICLE UE1- 12 - STATIONNEMENT

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

En ce qui concerne les secteurs UE1a :

Pour les construction autorisées, une place de stationnement doit être aménagée pour 70m² de surface plancher hors-œuvre. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut-être réduit sans être inférieur à une place pour 100m² de surface plancher hors-œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieur à 1 emploi pour 150m².

En ce qui concerne les secteurs UE 1b :

Pour les construction autorisées, une place de stationnement doit être aménagée pour 50m² de surface plancher hors-œuvre sauf lorsque celle-ci est inférieure à 100m².

Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être réalisés en dehors de l'emprise publique.

En cas d'extension, n'est prise en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, que la surface de plancher hors-œuvre nette créée.

En cas de changements de destination, est prise en compte, pour le calcul du nombre de places, la surface totale transformée sans déduction des surfaces de plancher initial.

ARTICLE UE1- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Chaque acquéreur devra prendre en charge l'entretien des plantations réalisées par l'aménageur en limite de chaque parcelle, notamment en ce qui concerne les noues. Il est ici rappelé que bien qu'elle fasse partie de l'unité foncière cédée à l'acquéreur, l'emprise des noues ne pourra en aucun cas être située à l'intérieur de la zone éventuellement clôturée et devra donc bénéficier de chaque instant d'un accès possible à partir du domaine public.

L'entretien desdites noues au droit des limites de la parcelle cédée reste cependant à la charge de l'acquéreur de la parcelle concernée, et sera assuré par l'association syndicale des propriétaires.

Par ailleurs, les espaces libres, plantés et engazonnés, doivent couvrir au minimum 10% de la superficie de chaque terrain.

ARTICLE UE1- 14 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la ZAC de Belleforière destinée aux installations de bâtiments à usage artisanal, industriel ou commercial.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Dans l'attente des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la plateforme des RN 43, 421 et 455 et la voie ferrée Lille-Paris, telles qu'elles figurent au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, modifié le 23 Février 1983, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 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 UE2- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les bâtiments à usage unique d'habitation, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ci-dessous. Lesdites constructions à usage d'habitation ne pourront être aliénées qu'en bloc avec l'entreprise, hormis le cas où elles seraient acquises par une entreprise voisine qui les utiliserait en conformité de ce qui est dit ci-dessus.
- Les installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement.
- Les modes d'utilisation du sol prévus au décret 62-461 du 13 avril 1962 et repris à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme concernant les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffectés.
- L'ouverture de carrières d'exploitation, les affouillements, exhaussements des sols, sauf s'il s'agit d'affouillements ou d'exhaussements nécessaires aux travaux de construction ou destinés à satisfaire des impératifs de plan de masse.
- La pratique du camping et du caravaning, sauf à titre provisoire pendant la durée de la construction.

ARTICLE UE2 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les constructions industrielles, artisanales, de négoce ou de service.

- Les bureaux ou sièges sociaux.
- les établissements soumis à déclaration, sous réserve de l'autorisation de localisation et d'ouverture d'activité délivrée par l'autorité administrative compétente, sauf s'il s'agit d'installations particulièrement nuisibles tant par les émanations, le bruit, les fumées, les poussières, etc. que dangereuses pour le voisinage ou qui seraient préjudiciables à l'organisation de la défense du territoire.
- les cantines ou restaurants d'entreprise et tous services ou équipements collectifs en rapport avec l'activité envisagée ou nécessaire au bon fonctionnement des entreprises.
- les habitations destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour la direction, le gardiennage, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements, bâtiments, installations et services généraux de la zone.
- Les commerces et leurs annexes liés ou non aux activités de la zone.
- Les équipements de restauration et d'hébergement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE2- 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que l'accès principal de la zone se fera par la rue Francisco Ferrer et que seule une parcelle au sud de la zone pourra être desservie par la rue Marceau Martin.

Ces deux voies permettent un accès direct à la bretelle de branchement à la rocade Nord de Douai.

A l'exception de la parcelle mentionnée ci-dessus, toutes les parcelles devront être desservies par la voirie interne à la zone, aucun accès direct sur la rue Francisco Ferrer n'étant autorisé.

Les caractéristiques des accès doivent permettre le passage du matériel de lutte contre l'incendie (voie d'au moins 3.5m de largeur de plateforme, implantée à 8m au plus de la façade de l'immeuble ne comportant ni virage inférieur à 10m de rayon, ni passage sous proche inférieur à 3.5m de hauteur).

La voie publique intérieure de la zone étant réalisée par l'aménageur, l'entrée des parcelles ne pourra être implantée qu'avec l'accord de celui-ci.

Les accès des lots seront aménagés de telle façon qu'en aucun cas un véhicule en stationnement ne déborde sur l'emprise des voies; ils seront conçus et disposés de telle façon que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvrer sur la voie publique.

A l'intérieur des parcelles, des aires de manœuvres suffisantes seront aménagées pour permettre, de la même manière, la sortie en marche avant.

ARTICLE UE2- 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute parcelle devra être desservie en eau potable provenant du réseau de distribution public.

Assainissement Eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies de toutes les surfaces imperméabilisées seront dirigées par des conduites spécifiques au réseau d'égout ad hoc créé dans la zone. Aucun rejet direct dans la Râches ne sera autorisé. Prescriptions du syndicat des eaux :

Les eaux pluviales en ruisselant se chargent de pollution. Après de long trajets dans les réseaux publics, leur rejet en milieu naturel nécessite un traitement préalable par la collectivité et à ses frais.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut-être imposé.

En cas d'impossibilité technique d'évacuation des eaux pluviales en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacités d'infiltration, les prescriptions ci-dessous définies doivent être respectées :

1) Réseau séparatif :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation. Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) comprises entre 400 m² et 1 000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne pourra être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 1 000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

2) Réseau unitaire :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence d'un réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation. Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité de tampon intermédiaire). Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

La surface imperméabilisée pour les Z.A.C., lotissements et opérations groupées prise en compte sera celle de l'ensemble des constructions et aménagement prévus, quand bien même les permis de construire seraient délivrés séparément et ce quelle que soit la nature du réseau (séparatif ou unitaire).

Eaux usées domestiques

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif correspondant de la zone industrielle.

Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents répondant au minimum aux spécifications des textes en vigueur et plus particulièrement à celles de la circulaire du Ministère de l'Industrie du 5 juin 1953 (J.O du 20 juin 1953), du 10 septembre 1957 (J.O du 8 octobre 1957) et du 24 mai 1963 (J.O du 24 septembre 1963) et également l'arrêté du 1^{er} mars 1993 du ministère de l'environnement (J.O du 28 mars 1993), étendant à tous les établissements industriels ou commerciaux, en ce qui concerne l'évacuation de leurs eaux résiduaires, les prescriptions applicables aux établissements industriels classés pour la protection de l'environnement.

Il convient de rajouter aux textes en vigueur la « Loi sur l'eau » du 3 janvier 1992 et les décrets et arrêtés de mars 1993 pris pour son application. En outre, ces effluents ne devront pas contenir de substances non biodégradables susceptibles de freiner ou perturber le processus des stations d'épuration.

Raccordement aux réseaux divers de distribution

Tout acquéreur de parcelle aura l'obligation de se raccorder aux réseaux de desserte publics ou concédés existants sur la totalité de ses besoins, à l'exclusion de tout autre moyen, suivant les prescriptions techniques fixées par les services compétents. Les divers réseaux et branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UE2- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE2- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres, à l'exception des logements de gardiennage, locaux de conciergerie et des postes de transformation électrique et de détente de gaz et d'une manière générale tout équipement du réseau public de desserte ou de distribution, qui peuvent être implantés à l'alignement. Cette distance minimale est portée à 10m par rapport à l'alignement rues Francisco Ferrer et Marceau Martin.

ARTICLE UE2- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L=H/2$) et jamais inférieure à 5 mètres.

Toutefois la construction de bâtiments en limite de parcelle est autorisée. Dans ce cas, la construction qui sera réalisée sur la parcelle mitoyenne devra s'adosser audit bâtiment réalisé antérieurement et être de hauteur sensiblement égale. Des mesures seront prises pour éviter la propagation éventuelle des incendies (murs coupe-feu).

ARTICLE UE2- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non contiguës, une distance d'au moins 4m est imposée.

ARTICLE UE2- 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE UE2- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments est limitée par application de l'article 6 ci-dessus. Toutefois, la hauteur mesurée à l'égout du toit ne pourra en aucun cas excéder 10m par rapport au niveau du terrain naturel.

Ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure tels que cheminée d'évacuation de vapeur ou fumée et de façon générale, tous dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation.

ARTICLE UE2- 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des bâtiments et des clôtures.

En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existant, majoritairement sur la parcelle.

Les clôtures réalisées par l'aménageur doivent être impérativement maintenues en l'état. La réalisation de portail, à la charge de l'acquéreur, devra obtenir l'agrément de l'aménageur. En mitoyenneté, la clôture sera réalisée selon les caractéristiques identiques à celle réalisée par l'aménageur.

ARTICLE UE2- 12 - STATIONNEMENT

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Pour les constructions à usage industriel, une place de stationnement doit être aménagée pour 70m² de surface plancher hors-œuvre. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut-être réduit sans être inférieur à une place pour 100m² de surface plancher hors-œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à 1 emploi pour 150m². Pour les constructions à usage de commerce, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50m² de surface plancher hors-œuvre sauf lorsque celle-ci est inférieure à 100m².

Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être réalisés en dehors de l'emprise publique. En cas d'extension, n'est prise en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, que la surface de plancher hors-œuvre nette créée.

En cas de changements de destination, est prise en compte, pour le calcul du nombre de places, la surface totale transformée sans déduction des surfaces de plancher initial.

ARTICLE UE2- 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Chaque acquéreur devra prendre en charge l'entretien des plantations réalisées par l'aménageur en limite de chacune des parcelles.

Par ailleurs, les espaces libres, plantés et engazonnés, doivent couvrir au minimum 10% de la superficie de chaque terrain.

ARTICLE UE2- 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors-œuvre nette constructible ne pourra dépasser, pour l'ensemble du secteur, un total de 39000m², par application d'un coefficient de 0.60 par rapport à la surface totale de la zone.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la ZAC de Douai-Dorignies affectée à la construction de bâtiments à usage industriel, d'entrepôts et négoce, ainsi qu'aux services et activités annexes qui y sont liés, compte tenu de la réglementation et de la législation en vigueur.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Dans l'attente des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la plateforme des RN 43, 421 et 455 et la voie ferrée Lille-Paris, telles qu'elles figurent au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, modifié le 23 Février 1983, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 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 UE3- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les bâtiments à usage unique d'habitation, à l'exception de ceux destinés au logement des personnes et de leur famille, dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou des services généraux.
- Les constructions à usage d'habitation prévues à l'alinéa précédent ne pourront être aliénées qu'en bloc avec l'Entreprise, hormis le cas où elles seraient acquises par une entreprise voisine qui les utiliserait en conformité de ce qui est dit ci-dessus.
- Les modes d'utilisation du sol prévus au décret 62-461 du 13 avril 1962 et repris à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme concernant les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffectés, dès lors qu'ils sont situés dans les marges de recul ou qu'ils sont visibles de l'extérieur de la zone.
- L'ouverture de carrières d'exploitation, les affouillements, exhaussements des sols, sauf s'il s'agit d'affouillements ou d'exhaussements nécessaires aux travaux de construction ou destinés à satisfaire des impératifs de plan de masse.
- Les activités exclusives de vente aux particuliers.
- La pratique du camping et du caravaning, sauf à titre provisoire pendant la durée de la construction.

ARTICLE UE3 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les constructions et les entrepôts industriels, commerciaux, artisanaux.
- Les bureaux ou sièges sociaux, les laboratoires d'essais, de recherche ou d'études.

- les établissements soumis à autorisation ou déclaration, sous réserve de l'autorisation de localisation et d'ouverture d'activité délivrée par l'autorité administrative compétente, sauf s'il s'agit d'installations particulièrement nuisibles tant par les émanations, le bruit, les fumées, les poussières, etc... que dangereuses pour le voisinage ou qui seraient préjudiciables à l'organisation de la défense du territoire.
- les cantines ou restaurants d'entreprise et tous services ou équipements collectifs en rapport avec l'activité envisagée ou nécessaire au bon fonctionnement des entreprises.
- les habitations destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour la direction, le gardiennage, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements, bâtiments, installations et services généraux de la zone.
- Les commerces et leurs annexes liés ou aux activités de la zone et aux besoins de toutes natures de leurs occupants non soumis à autorisation de la Commission Départementale d'Urbanisme Commercial, sous réserve du respect de l'interdiction reprise à l'article 1.
- Les équipements de restauration et d'hébergement liés à l'activité de la zone et aux besoins de toutes natures du personnel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE3- 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- a) Chaque parcelle ou groupe de parcelles devra être desservi par le réseau de la voirie interne de desserte ou de distribution de la zone dans des conditions ne compromettant pas la circulation générale assurée par ces voies.

Les accès sur les voies de la zone devront être éloignés d'au moins 25m des intersections de voies publiques, comptés sur les axes, sauf adaptation mineure compte tenu du trafic et de la configuration particulière du carrefour.

Chaque lot ne pourra avoir qu'un seul accès automobile sur la voie publique. Toutefois, d'autres accès pourront être autorisés pour les parcelles de plus d'un hectare ou ayant plus de 80m de façade ou situées à l'angle de deux voies, ou si la réglementation de leur activité l'imposait. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc..

- b) Les accès des lots réservés aux véhicules seront aménagés de telle façon qu'en aucun cas un véhicule garé ne déborde sur l'emprise publique des voies ; ils seront conçus et disposés de telle façon que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvrer sur la voie publique.
- c) A l'intérieur des parcelles, des aires de manœuvres suffisantes seront aménagées pour permettre, de la même manière, la sortie en marche avant.
- d) La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
- e) Les accès autorisés devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance de 10m comptée sur le bord de chaussée le plus proche de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3m en retrait de l'alignement.

Dans tous les cas, les barrières, portails et portillons d'accès devront avoir un recul minimum de 3m par rapport à l'alignement.

- f) Les immeubles d'habitation existant à la date de création de la ZAC pourront, s'ils sont conservés en application des alinéas 1 et 6 de l'article ci-dessus, bénéficier du maintien de l'accès direct, s'il existe, entre l'immeuble et la voie publique concernée.

ARTICLE UE3- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX *Alimentation en*

eau potable

Les bâtiments à usage d'habitation autorisés ci-dessus ou qui peuvent, par leur mode d'occupation, y être assimilés (bureaux, par exemple) et tout local pouvant servir de jour et de nuit au repos ou à l'agrément du personnel de fonction, doivent être desservis en eau potable.

Alimentation en eau industrielle

L'alimentation en eau industrielle, sans préjudice pour l'environnement des besoins qui seraient exprimés dans la zone industrielle de Douai-Dorignies, sera réalisée par prélèvement dans le canal de la Scarpe en accord avec le Service Régional de la Navigation et l'Agence de l'eau.

Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies de toutes les surfaces imperméabilisées seront dirigées par des conduites spécifiques au réseau d'égout ad hoc créé dans la zone.

Prescriptions du syndicat des eaux :

Les eaux pluviales en ruisselant se chargent de pollution. Après de long trajets dans les réseaux publics, leur rejet en milieu naturel nécessite un traitement préalable par la collectivité et à ses frais. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut-être imposé.

En cas d'impossibilité technique d'évacuation des eaux pluviales en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacités d'infiltration, les prescriptions ci-dessous définies doivent être respectées :

1) Réseau séparatif :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation. Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) comprises entre 400 m² et 1 000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne pourra être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 1 000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

2) Réseau unitaire :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence d'un réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité de tampon intermédiaire). Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

La surface imperméabilisée pour les Z.A.C., lotissements et opérations groupées prise en compte sera celle de l'ensemble des constructions et aménagement prévus, quand bien même les permis de construire seraient délivrés séparément et ce quelle que soit la nature du réseau (séparatif ou unitaire).

Eaux usées domestiques

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif correspondant de la zone industrielle.

En l'absence de réseau collectif et sous réserve de l'agrément des services compétents, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 3 mars 1982, modifié le 20 octobre 1983, sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacués conformément aux exigences des textes réglementaires.

Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents répondant au minimum aux spécifications des textes en vigueur et plus particulièrement à celles de la circulaire du Ministère de l'Industrie du 24 mai 1963 (J.O du 24 septembre 1963) étendant à tous les établissements industriels ou commerciaux, en ce qui concerne l'évacuation de leurs eaux résiduaires, les prescriptions applicables aux établissements industriels classés pour la protection de l'environnement.

Il convient de rajouter aux textes en vigueur la « Loi sur l'eau » du 3 janvier 1992 et les décrets et arrêtés de mars 1993 pris pour son application.

En outre, ces effluents ne devront pas contenir de substances non biodégradables susceptibles de freiner ou perturber le processus des stations d'épuration.

Raccordement aux réseaux divers de distribution

Tout acquéreur de parcelle aura l'obligation de se raccorder aux réseaux de desserte publics ou concédés (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc..) pour la totalité de ses besoins, à l'exclusion de tout autre moyen, suivant les prescriptions techniques fixées par les services compétents.

ARTICLE UE3- 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Les parcelles présenteront, sur la voirie interne de la zone, une façade suffisante pour répondre aux prescriptions d'accès définies par l'article 3.

ARTICLE UE3- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies intérieures de la zone :

Tous bâtiment, quel qu'il soit, ne pourra être implanté à moins de 10m de la limite d'emprise de la voie. Les locaux des équipements techniques nécessitant un accès direct (postes de transformation électrique ou de détente de gaz, station de relèvement) pourront être alignés sur les clôtures.

ARTICLE UE3- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du lot doit être égale à :

- Lots inférieurs à 6000m² : 5m et jamais inférieur à la hauteur du bâtiment diminuée de 4m (H-4).
- Lots supérieurs à 6000m² : 10m sauf pour les bâtiments de faible importance ne dépassant pas 4m de hauteur nécessités par des impératifs d'exploitation qui pourront être implantés à une distance minimum de 4m des limites séparatives.

Si des constructeurs présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu. Ces dispositions ne pourront être accordées que sur une seule limite séparative pour un lot considéré.

Toutefois, les bâtiments existants à la date du 28 novembre 1975, situés à moins de 10m des limites séparatives de la parcelle, pourront être prolongés dans le même alignement.

Des adaptations pourront être autorisées en particulier le long des voies ferrées internes à la zone.

L'implantation en limite séparative de deux bâtiments, accolés et situés sur deux parcelles différentes, peut être exceptionnellement admise si cette implantation est rendue nécessaire par les interactions entre process de production des deux usagers, les constructeurs devront dans ce cas présenter un projet cohérent dont la qualité architecturale sera soumise à approbation des autorités compétentes dans le cadre du permis de construire.

ARTICLE UE3- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non jointifs implantés sur une même propriété répondront aux règles de prospect imposées par la réglementation en vigueur, relatives notamment à la salubrité et à la sécurité. Cette distance doit être au moins égale à 4m.

Les constructions de caractère technique présentant soit un danger pour le voisinage (dépôt de liquide inflammable par exemple) soit un volume et un aspect non assimilable à un atelier courant ou à des bâtiments de bureaux, seront implantées en fonction des réglementations en vigueur sans pour cela être dispensées des accords des services de sécurité et de ceux compétents en matière de permis de construire ou autres services intéressés.

ARTICLE UE3- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions autorisées (superficie hors-œuvre doit être compatible avec les servitudes de recul non aedificandi le long des voiries et en mitoyenneté, avec les superficies imposées d'espaces verts et de plantations, d'aires de stationnement, de stockage et de manœuvre des véhicules définis ci-dessous.

En tout état de cause, elle devra être inférieure à 60% de la superficie brute totale du lot.

Ne seront pas pris en compte dans l'application de la règle ci-dessus quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux :

- les aires de stockage de matières premières ou de produits fabriqués,
- les bassins de décantation, de traitement, de recyclage, etc.,
- les tours de traitement,
- les conduits ou cheminées d'évacuation de vapeurs ou fumées,
- les cuves, chaufferies, silos, etc.,
- tout dispositif ou appareillage externe nécessaire à la bonne marche de l'installation.

L'emprise totale de ces dispositifs, y compris les bâtiments construits, ne dépassera pas 70% de la superficie totale, et ce sans préjudice des autres prescriptions résultant du présent Chapitre.

ARTICLE UE3- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les bâtiments d'exploitation. Elle est limitée toutefois par l'application de l'article 8 en ce qui concerne le prospect.

Pour les bâtiments d'habitation de fonction ou ceux qui sont assimilés lorsqu'ils sont autorisés, la hauteur ne devra pas excéder 12m ou 4 niveaux habitables, y compris le rez-de-chaussée.

Ne sont pas prises en compte dans cette règle, quand elles sont extérieures aux bâtiments principaux, les superstructures indiquées à l'article précédent.

ARTICLE UE3- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général

L'ensemble des bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains ou non, les aires de stationnement, de dépôts, de stockage, etc., doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les bâtiments et annexes devront présenter une architecture simple et soignée et un aspect s'harmonisant avec les éléments voisins ainsi qu'avec l'ensemble de la zone.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Dispositions particulières

- 1) Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront rester apparents (briques creuses, parpaings, etc..) sauf s'ils s'intègrent dans un ensemble architectural de qualité.
Les bétons pourront rester bruts de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.
- 2) Toutes dispositions pouvant nuire à l'hygiène en contravention avec les règlements publics en vigueur sont interdites.
- 3) Les dépôts à l'air libre, les citernes de gaz ou de mazout, ainsi que les installations similaires doivent, sous réserve du respect de la législation en vigueur, être ceinturés de plantations denses et de haute tige afin de les rendre non visible des voies publiques.
Seuls les dépôts de produits ouvrés pouvant présenter un caractère publicitaire et esthétique seront tolérés dans les marges de reculement et sur les parties latérales des installations visibles des voies publiques.
- 4) La publicité sous toutes ses formes, sur les voies ouvertes à la circulation publique, en bordure ou visible de celle-ci, sera conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, notamment à la Loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 et ses décrets d'application et aux règlements municipaux en vigueur qui en découlent.

ARTICLE UE3- 12 - STATIONNEMENT ET EVOLUTION DES VEHICULES

Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors des emprises publiques. Les aires d'évolution doivent être suffisantes pour permettre la sortie en marche avant de tout type de véhicule.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Les surfaces de stationnement à l'intérieur des lots ne pourront être inférieures à une place pour :

- 80m² de plancher hors-œuvre pour les bâtiments industriels de transformation,
- 200m² de plancher hors-œuvre pour les entrepôts,
- 25m² de plancher hors-œuvre pour les constructions à usage commercial et de bureaux. Tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500m² doit être traité avec des plantations.

ARTICLE UE3- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS *Dispositions générales*

Les espaces plantés doivent couvrir au moins 15% de la superficie du terrain.

Le nombre minimum d'arbres à planter sera d'un arbre de haute tige pour 100m² de surface engazonnée, et tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé.

Les marges de recul par rapport aux voiries devront être traitées en espaces verts (avec des arbres de haute tige et des buissons d'essence variées en respectant les dispositions prévues à l'article ci-dessous en ce qui concerne les conditions de visibilité).

D'une façon exceptionnelle, des voies de circulation et des aires de stationnement pourront être incluses au-delà d'une bande minimum de 5m de l'alignement.

Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de la ZAC doivent être plantés d'arbres de haute tige sur une profondeur d'au moins 5m avec un intervalle maximum de 3m.

Clôtures

En bordure des voies de circulation

Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques ou des voies de desserte intérieures à la zone.

Des éléments infranchissables aux véhicules délimiteront le (ou les) accès autorisé(s) à la parcelle.

S'ils en existent, et sauf obligation découlant des dispositions réglementaires particulières, ces clôtures devront répondre aux conditions suivantes :

- 1) A proximité immédiate des accès des bâtiments industriels ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation, elles devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation en réduisant notamment la visibilité aux sorties de véhicules.
- 2) Au embranchements, carrefours, bifurcations, elles ne pourront dépasser la hauteur de 1m pour dégager dans les angles des champs de vue triangulaires dont les côtés auront une longueur mesurée sur les axes à partir du centre de rencontre de ces voies de :
 - 50m pour les voies publiques extérieures à la zone
 - 35m pour les voies publiques intérieures à la zone.
- 3) A l'alignement des voies publiques et communes, elles comporteront obligatoirement soit une haie plantée dont l'entretien constant et la taille seront assurés par les acquéreurs, soit un espace vert engazonné et planté d'une largeur de 3m minimum.
Ces haies pourront être doublées à la limite de la parcelle d'un grillage de type treillis soudé métallique ou synthétique peint, d'une hauteur égale à celle des haies ou, si la sécurité l'exige, d'une hauteur maximum de 2m. Les poteaux seront métalliques peints et soigneusement entretenus contre la rouille.

En limite séparative

Les clôtures situées en limites séparatives des parcelles seront établies, et composées d'un grillage tel que décrit ci-dessus.

Les grillages seront doublés, de part et d'autre, d'une haie.

En application de l'article 5 des dispositions générales, les clôtures en limites séparatives pourront, pour des raisons de sécurité, être constituées d'éléments pleins à condition d'être doublées de part et d'autre de haies à feuillage persistant.

En cas de renouvellement des clôtures existantes, les nouvelles clôtures devront être en conformité avec le présent règlement.

ARTICLE UE3- 14- POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors-œuvre nette construite, définie par la circulaire n°77-170 du 28 novembre 1977, ne pourra dépasser, pour l'ensemble de la zone, le total de 635000m².

CARACTERE DE LA ZONE

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

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Dans l'attente des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la plateforme des RN 43, 421 et 455 et la voie ferrée Lille-Paris, telles qu'elles figurent au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, modifié le 23 Février 1983, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 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 UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UH 2 suivant.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- pour la SNCF, les constructions de toute nature, installations et dépôts nécessaires au maintien et au développement des services « voyageurs » et marchandises
- les équipements d'infrastructure liés au chemin de fer ou aux voies et réseaux divers de desserte des établissements autorisés
- les constructions à usage de bureau qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés
- les activités en relation avec la desserte ferroviaire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement public.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisations, caniveaux, fossés...).

ARTICLE UH 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS Sans objet.

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

Toutes les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées à 5 mètres de l'alignement.

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

Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait de ces limites.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL Non Réglementé

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point d'une construction ne peut excéder 10 mètres ; cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs de techniques ferroviaires ou technologiques.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES Non Réglementé.

ARTICLE UH 14 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à court terme 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.

Elle est à vocation dominante d'habitat et comprend des espaces soumis au risque d'inondation par temps de forte pluie.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

Sans objet

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- En l'attente des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la plateforme des RN 43, 421 et 455 et la voie ferrée Lille-Paris, telles qu'elles figurent au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, modifié le 23 Février 1983, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 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.
- Risque de pollution :

Dans le quartier de Pont de la Deûle :

Des sites sont susceptibles d'avoir été pollués. Les constructeurs devront se rapprocher de la Mairie et/ou de la DRIRE (941 rue Charles Bourseul 59500 DOUAI) afin de les connaître. En tant que de besoin, les sites doivent faire l'objet en fonction des usages des sols correspondant, d'une Etude Détaillée des Risques (EDR) et d'un diagnostic approfondi suivant la méthodologie élaborée par le ministère de l'Ecologie et du Développement Durable.

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 des sols autres que ceux mentionnés à l'article 1AU 2 suivant. Dans le secteur inondable :
Sont interdits la création de sous-sols pour les constructions nouvelles.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires est assuré, 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'ensemble.
- Les opérations d'intérêt public ainsi que les constructions et aménagements connexes.

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

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont 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.) ou s'ils participent à un aménagement paysager ;
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux et services de 300 m² maximum de SHOB dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants et sous réserve qu'elle en fasse partie intégrante.
- Les groupes de garages individuels, sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de 2 unités en front à rue.
- Les reconstructions en cas de sinistre.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... , et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée. 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 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 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX *Alimentation en*

eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées et vannes

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Des dérogations sont cependant possibles pour raisons techniques, selon L'article L.33 du code de la santé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé par les services compétents; toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en ruisselant se chargent de pollution. Après de long trajets dans les réseaux publics, leur rejet en milieu naturel nécessite un traitement préalable par la collectivité et à ses frais. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut-être imposé.

En cas d'impossibilité technique d'évacuation des eaux pluviales en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacités d'infiltration, les prescriptions ci-dessous définies doivent être respectées :

1) Réseau séparatif :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation. Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) comprises entre 400 m² et 1 000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne pourra être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 1 000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

2) Réseau unitaire :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence d'un réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation. Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité de tampon intermédiaire). Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

La surface imperméabilisée pour les Z.A.C., lotissements et opérations groupées prise en compte sera celle de l'ensemble des constructions et aménagement prévus, quand bien même les permis de construire seraient délivrés séparément et ce quelle que soit la nature du réseau (séparatif ou unitaire).

Eaux résiduaires non domestiques

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Réseaux électriques et téléphoniques

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

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies (en limite d'emprise publique ou sur les marges de recul qui s'y substituent définies par les servitudes d'alignement), soit au moins à 5 mètres de l'alignement. Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 35 mètres des RN455, 421 et A21.

Dans tous les cas, tout ou partie de la façade avant de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement d'une voie publique (limite d'emprise publique) ou privée en cas de lotissement ou d'opération groupée. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics.

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

La construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée. En cas de construction de bâtiment en retrait, la distance horizontale de tout point de celui-ci au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

S'ils ne respectent pas l'alinéa précédent, les éléments d'architecture particuliers tels que les sas d'entrée, les bow-windows, les cheminées extérieures, sont par exception autorisées sous la triple condition :

- de ne pas dépasser la surface de 5 m²
- que la largeur ou la longueur ne dépasse pas 1m50
- que les articles 678, 679 et 680 du Code Civil relatifs aux vues droites et obliques soient respectés.

S'ils ne respectent pas l'alinéa précédent, les débords de toiture sont, par exception, autorisés à condition de ne pas dépasser 0.60 mètres de largeur.

Concernant les abris de jardins de moins de 12 m² il est autorisé une implantation jusqu'à un mètre minimum de la limite séparative.

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

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 6 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation.

Elle est ramenée à 3 m minimum si l'un ou si les deux bâtiments concernés ne sont pas à usage d'habitation.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 6 m à l'égout de la toiture.

En ce qui concerne la zone 1AUJ située en bordure de la RN 455 et concernée par l'article-1-4 du code de l'Urbanisme :

La hauteur des constructions est limitée, elle est mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement et ne peut dépasser les niveaux suivants :

- Rez-de-chaussée + combles aménageables pour les logements individuels
- Rez-de-chaussée +2 (dont combles aménageables) pour les logements collectifs.
- Rez-de-chaussée + 1 + combles aménageables pour les logements rue Jean Bernier

Aucune construction ne peut comporter plus d'un niveau de combles aménagés. Les dispositions du présent article ne se sont pas applicables aux équipements publics.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

Dispositions particulières

Volumes

Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants pour s'insérer dans l'ensemble existant.

Matériaux et couleurs

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaques de béton pleines,...) est interdit. L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.

Les garages, les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades. Dans tous les cas, l'unité d'aspect doit être préférentiellement recherchée. Les constructions en matériaux de récupération sont interdites, de même que toute construction précaire (wagon, baraquement,...).

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.

Les différentes couleurs utilisées doivent respecter l'harmonie des façades et des fronts bâtis. Les façades peintes le seront dans des couleurs traditionnelles.

Toitures

La couverture en toiture doit être de forme, d'aspect et de couleur identique au matériau des habitations environnantes, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone. Les toitures en tôles ondulées qui donnent sur la voie publique seront interdites ou dissimulées par une surélévation de type acrotère.

Toutefois, des adaptations, notamment de pentes, peuvent être admises pour les parties de couverture (notamment terrassons, brisis, lucarne) sous réserve d'une bonne intégration dans les volumétries environnantes ou dans la silhouette générale du bâtiment.

Les toitures monopentes pour les constructions principales sont autorisées ainsi que pour les garages et annexes isolées (non accolées à la construction principale ou non implantées en limites séparatives).

Ouvertures

- Les baies des façades avant doivent être plus hautes que larges à l'exception :
 - des baies des façades avant des nouvelles constructions,
 - des portes de garage,
 - des portails et devantures commerciales en rez-de-chaussée,

- Les lucarnes doivent reprendre les formes simples et traditionnelles, et être implantées en harmonie avec les ouvertures de façade.
- Les souches de cheminées doivent s'inspirer du bâti traditionnel.
- Sur les façades situées parallèlement aux limites du domaine public, les fenêtres de toit de type velux ou équivalent sont autorisées dans le cas d'aménagement de combles sur un rez de chaussée ou un plein pied.
- Les tons des menuiseries utilisées doivent s'accorder au cadre environnant et être dénués d'agressivité, éviter les couleurs trop vives.
- Les caissons de volet roulant doivent être placés à l'intérieur. Dans le cadre d'une rénovation ou d'une impossibilité technique, ils peuvent être placés à l'extérieur, dissimulés derrière un habillage.

Ouvrages divers

Les citernes de mazout ou de gaz liquide doivent être implantées de telle sorte qu'elles soient invisibles de la rue ou de l'espace public, ou elles doivent être masquées par une haie végétale.

Clôtures

1. Hauteur de clôtures

La hauteur totale des clôtures (mur bahut compris) ne doit pas dépasser 2 mètres dont :

- 1 m maximum en façade avant pour la partie pleine
- 0,40 m maximum en limite séparative pour la partie pleine, exception des cours. Elles doivent être doublées de haies vives.
- Les pilastres des clôtures peuvent dépasser la hauteur de 2 m.

- A l'intersection d'au moins deux 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.
- La hauteur des clôtures en ferronnerie présentant des pointes à leur sommet doit être supérieure à 1,50 mètre.

2. Aspect général des clôtures en alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires

Elles doivent être constituées par des murs pleins, ou dispositifs à claire-voie (grilles, grillages ou autres matériaux) comportant ou non un mur bahut ou un muret.

En alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires, la hauteur du mur bahut ou du muret doit être comprise entre 0,80 et 1 mètre.

3. Matériaux interdits pour les clôtures en alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires

- les clôtures pleines ou ajourées en béton non peints.
- les Palplanches et canisses non naturelles.
- les plaques de Fibrociment.
- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton.

4. Matériaux interdits pour les clôtures en limites séparatives, hormis sur les marges de reculs obligatoires

- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

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

Les normes de stationnement sont ainsi définies :

Pour les constructions à usage d'habitation collective:

1 place de stationnement pour 70 m² de surface hors œuvre nette de construction avec au minimum 1 place par logement.

- **Pour les constructions à usage d'habitation Individuelle** : 2 places de stationnement, y compris garage, par logement, aménagées dans la propriété.

- En outre, dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plusieurs logements (collectifs ou non), une place supplémentaire pour trois logements construits, réservée aux visiteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus (commerces...) est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le stationnement doit être prévu en fonction de l'importance et de l'activité de ces établissements.

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 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Sur toute unité foncière, une superficie au moins égale à 40% de la surface totale doit être aménagée en espaces verts.

- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un (1) arbre au moins pour 4 places.
- Les choix des plantations privilégieront les essences régionales. Les thuyas ou assimilés sont interdit sur bordures des voies publiques et privées.

En ce qui concerne la zone 1AU située en bordure de la RN 455 et concernée par l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme :

Sur toute unité foncière, une superficie au moins égale à 40% de la surface totale doit être aménagée en espaces verts.

- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées d'arbres haute tige ou d'arbuste.
- Les choix des plantations privilégieront les essences régionales. Les thuyas ou assimilés sont interdit sur bordures des voies publiques et privées.

Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation doivent comporter un espace vert planté, commun à tous les lots, dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10% de la surface du terrain utilisé.

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

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols applicable dans la zone est fixé à 0,50.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements de superstructure et d'infrastructure.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones actuellement occupées par l'agriculture qui ont vocation à accueillir à terme à la fois des activités économiques de type bureaux, commerces, services et du logement 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.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

Sans objet

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Dans l'attente des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la plateforme des RN 43, 421 et 455 et la voie ferrée Lille-Paris, telles qu'elles figurent au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, modifié le 23 Février 1983, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 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 1 AUa 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article 2 suivant sont interdites, et en particulier :

- Toute implantation d'activités, de services ou de commerces induisant la création d'un périmètre de protection qui affecterait l'urbanisation de la zone (SEVESO ou autre)

ARTICLE 1AUa 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires est assuré, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous forme d'opération d'ensemble.
- Les constructions à usage commercial de bureaux ou de services.
- Les constructions liées à des activités de restauration et d'hôtellerie
- 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.

- 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 inacceptables (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.
- L'extension des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, 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 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).
- Les installations techniques directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public (Poste de livraison EDF, transformateur, détenteur GAZ, équipements téléphoniques).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUa 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'accès ne pourra se faire à moins de 20 m de l'intersection des axes des voies.

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...)

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée. 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 publiques en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale 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 1AUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX *Alimentation en*

eau potable

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

Alimentation en eau industrielle

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

Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en ruisselant se chargent de pollution. Après de long trajets dans les réseaux publics, leur rejet en milieu naturel nécessite un traitement préalable par la collectivité et à ses frais. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut-être imposé.

En cas d'impossibilité technique d'évacuation des eaux pluviales en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacités d'infiltration, les prescriptions ci-dessous définies doivent être respectées :

1) *Réseau séparatif :*

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation. Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) comprises entre 400 m² et 1 000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne pourra être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 1 000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

2) Réseau unitaire :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence d'un réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation. Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité de tampon intermédiaire). Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

La surface imperméabilisée pour les Z.A.C., lotissements et opérations groupées prise en compte sera celle de l'ensemble des constructions et aménagement prévus, quand bien même les permis de construire seraient délivrés séparément et ce quelle que soit la nature du réseau (séparatif ou unitaire).

Eaux usées et vannes

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Des dérogations sont cependant possibles pour raisons techniques, selon l'article L33 du code de la santé.

Eaux résiduelles non domestiques (y compris industrielles)

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

Si elle est autorisée, elle peut être soumise à un pré-traitement approprié.

Réseaux électriques, téléphoniques et autres

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

ARTICLE 1AUa 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 5 m par rapport à celui-ci,
- soit à 35 mètres par rapport à l'emprise de la RN 455

ARTICLE 1AUa 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée. En cas de construction de bâtiment en retrait, la distance horizontale de tout point de celui-ci au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

S'ils ne respectent pas l'alinéa précédent, les éléments d'architecture particuliers tels que les sas d'entrée, les bow-windows, les cheminées extérieures, sont par exception autorisées sous la triple condition :

- de ne pas dépasser la surface de 5 m²
- que la largeur ou la longueur ne dépasse pas 1m50
- que les articles 678, 679 et 680 du Code Civil relatifs aux vues droites et obliques soient respectés.

S'ils ne respectent pas l'alinéa précédent, les débords de toiture sont, par exception, autorisés à condition de ne pas dépasser 0.60 mètres de largeur.

Concernant les abris de jardins de moins de 12 m², il est autorisé une implantation jusqu'à un mètre minimum de la limite séparative.

ARTICLE 1AUa 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 1AUa 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 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser, ouvrages techniques exclus 10 m au faîtage.

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

Les façades visibles depuis la RN 455 et les voies structurantes de la zone devront être traitées qualitativement et non comme des arrières de bâtiments.

Caractère architectural

Pour les bâtiments d'activité :

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

Les annexes

Les annexes des bâtiments d'activité doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construits 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 intégrer 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 matériaux

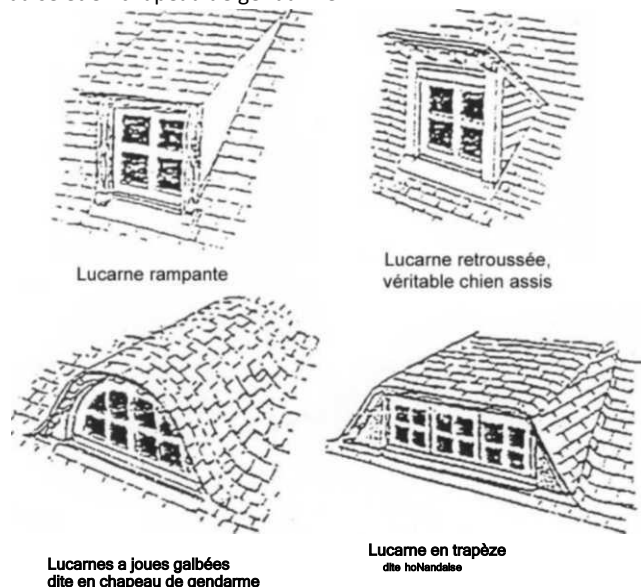
S'ils ne s'intègrent pas dans une conception architecturale particulière, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing) est interdit.

Les toitures

Les couvertures apparentes en matériaux ondulé, en bac acier galvanisé sont interdites.

Les autres types de toitures seront admis, dans la mesure où leurs formes et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

Pour les constructions à vocation habitat, sont interdits les lucarnes retroussées (à contre pente ou encore appelée « chiens assis »), les lucarnes rampantes, à la hollandaise et en chapeau de gendarme.



Les couleurs

Les effets de couleur devront être en rapport avec l'organisation générale des volumes ou les caractéristiques architecturales du bâtiment et des spécificités des activités.

Les clôtures

1. Hauteur de clôtures

La hauteur totale des clôtures (mur bahut compris) ne doit pas dépasser 2 mètres dont :

- 1 m maximum en façade avant pour la partie pleine
- 0,40 m maximum en limite séparative pour la partie pleine, exception des cours. Elles doivent être doublées de haies vives.
- Les pilastres des clôtures peuvent dépasser la hauteur de 2 m.
- A l'intersection d'au moins deux 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.
- La hauteur des clôtures en ferronnerie présentant des pointes à leur sommet doit être supérieure à 1,50 mètre.

2. Aspect général des clôtures en alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires

Elles doivent être constituées par des murs pleins, ou dispositifs à claire-voie (grilles, grillages ou autres matériaux) comportant ou non un mur bahut ou un muret.

En alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires, la hauteur du mur bahut ou du muret doit être comprise entre 0,80 et 1 mètre.

3. Matériaux interdits pour les clôtures en alignement des voies et sur les marges de recul obligatoires

- les clôtures pleines ou ajourées en béton non peints.
- les Palplanches et canisses non naturelles.
- les plaques de Fibrociment.
- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton.

4. Matériaux interdits pour les clôtures en limites séparatives, hormis sur les marges de reculs obligatoires

- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton

Pour les constructions à usages d'habitation :

Volumes

Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants pour s'insérer dans l'ensemble existant.

Matériaux et couleurs:

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaques de béton pleines,...) est interdit. L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.

Les garages, les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades. Dans tous les cas, l'unité d'aspect doit être préférentiellement recherchée. Les constructions en matériaux de récupération sont interdites, de même que toute construction précaire (wagon, baraquement,...).

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.

Les différentes couleurs utilisées doivent respecter l'harmonie des façades et des fronts bâtis. Les façades peintes le seront dans des couleurs traditionnelles.

Toitures

La couverture en toiture doit être de forme, d'aspect et de couleur identique au matériau des habitations environnantes, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone. Les toitures en tôles ondulées qui donnent sur la voie publique seront interdites ou dissimulées par une surélévation de type acrotère.

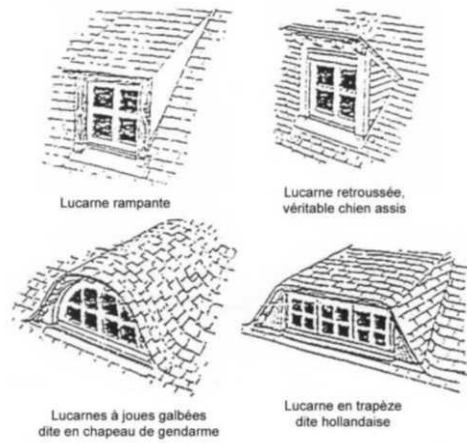
Toutefois, des adaptations, notamment de pentes, peuvent être admises pour les parties de couverture (notamment terrassons, brisis, lucarne) sous réserve d'une bonne intégration dans les volumétries environnantes ou dans la silhouette générale du bâtiment.

Les toitures monopentes pour les constructions principales sont autorisées ainsi que pour les garages et annexes isolées (non accolées à la construction principale ou non implantées en limites séparatives).

Ouvertures

- Les baies des façades avant doivent être plus hautes que larges à l'exception :
 - des baies des façades avant des nouvelles constructions,
 - des portes de garage,
 - des portails et devantures commerciales en rez-de-chaussée.

 - Les lucarnes doivent reprendre les formes simples et traditionnelles, et être implantées en harmonie avec les ouvertures de façade.
 - Les lucarnes de type rampante, chien assis en trapèze ou à joues galbées sont interdites. Les souches de cheminées doivent s'inspirer du bâti traditionnel.
 - Sur les façades situées parallèlement aux limites du domaine public, les fenêtres de toit de type velux ou équivalent sont autorisées dans le cas d'aménagement de combles sur un rez de chaussée ou un plein pied.
 - Les tons des menuiseries utilisés doivent s'accorder au cadre environnant et être dénués d'agressivité (éviter les couleurs vives et criardes).
- * Les caissons de volet roulant doivent être placés à l'intérieur. Dans le cadre d'une rénovation ou d'une impossibilité technique, ils peuvent être placés à l'extérieur, dissimulés derrière un habillage.



Ouvrages divers

Les citernes de mazout ou de gaz liquide doivent être implantées de telle sorte qu'elles soient invisibles de la rue ou de l'espace public, ou elles doivent être masquées par une haie végétale.

Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les profondeurs des marges de recul obligatoires, doivent être constituées par des murs pleins (uniquement en façade sur rue et sur cour), ou grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut ou un muret ; la hauteur totale ne peut dépasser 2 m dont :

- 1 m au plus en façade avant pour la partie pleine
- 0,40 m en limite séparative pour la partie pleine, exception des cours. Elles doivent être doublées de haies vives.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

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 1AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent ceux à réserver pour les besoins de la clientèle et le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. 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 collective:

1 place de stationnement pour 70 m² de surface hors œuvre nette de construction avec au minimum 1 place par logement.

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

- En outre, dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plusieurs logements (collectifs ou non), une place supplémentaire pour trois logements construits, réservée aux visiteurs.

ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être engazonnés, sur une surface minimale équivalente à 30 % de celle du terrain. Les délaissés de moins de 10 m² ne sont pas pris en compte dans le calcul de 30 %.

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.

Les aires de stationnements découvertes pour les constructions à usage d'activité devront faire l'objet d'un traitement paysager et doivent être plantés à raison d'un arbre à moyenne tige pour 100 m².

ARTICLE 1AUa 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones actuellement en friche non équipée destinée à être urbanisée à court terme 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. Elle a vocation à accueillir à terme des activités économiques de production, de stockage, de logistiques, de bureaux, de commerces et de services.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

Sans objet.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Dans l'attente des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la plateforme des RN 43, 421 et 455 et la voie ferrée Lille-Paris, telles qu'elles figurent au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, modifié le 23 Février 1983, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 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 1AU_b 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 1AU_b 2 suivant.

ARTICLE 1AU_b 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires est assuré, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, sont autorisées :

- 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 importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances

inacceptables (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.

- L'extension des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, 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 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 commercial de bureaux ou de services.
- 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.
- 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).
- Les installations techniques directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public (Poste de livraison EDF, transformateur, détenteur GAZ, équipements téléphoniques).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU_b 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

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

Les caractéristiques des accès doivent, d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...), d'autre part correspondre à la destination de l'installation.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins 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 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 1AU_b 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX *Alimentation en*

eau potable

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

Alimentation en eau industrielle

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en ruisselant se chargent de pollution. Après de long trajets dans les réseaux publics, leur rejet en milieu naturel nécessite un traitement préalable par la collectivité et à ses frais. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut-être imposé.

En cas d'impossibilité technique d'évacuation des eaux pluviales en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacités d'infiltration, les prescriptions ci-dessous définies doivent être respectées :

1) Réseau séparatif :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation. Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) comprises entre 400 m² et 1 000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne pourra être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 1 000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

2) Réseau unitaire :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence d'un réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation. Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité de tampon intermédiaire). Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

La surface imperméabilisée pour les Z.A.C., lotissements et opérations groupées prise en compte sera celle de l'ensemble des constructions et aménagement prévus, quand bien même les permis de construire seraient délivrés séparément et ce quelle que soit la nature du réseau (séparatif ou unitaire).

Eaux usées et vannes

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Des dérogations sont cependant possibles pour raisons techniques, selon l'article L33 du code de la santé.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. Si elle est autorisée, elle peut être soumise à un pré-traitement approprié.

Réseaux électriques et téléphoniques

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

ARTICLE 1AU_b 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU_b 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 5 mètres.

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

La construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée. En cas de construction de bâtiment en retrait, la distance horizontale de tout point de celui-ci au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

S'ils ne respectent pas l'alinéa précédent, les éléments d'architecture particuliers tels que les sas d'entrée, les bow-windows, les cheminées extérieures, sont par exception autorisées sous la triple condition :

- de ne pas dépasser la surface de 5 m²
- que la largeur ou la longueur ne dépasse pas 1m50
- que les articles 678, 679 et 680 du Code Civil relatifs aux vues droites et obliques soient respectés.

S'ils ne respectent pas l'alinéa précédent, les débords de toiture sont, par exception, autorisés à condition de ne pas dépasser 0.60 mètres de largeur.

ARTICLE 1AU_b 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. Les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent par leur mode d'occupation y être assimilées doivent être disposées de telle sorte qu'il n'en résulte aucune gêne pour les occupants.

ARTICLE 1AU_b 9 - EMPRISE AU SOL

La surface imperméabilisée qui correspond aux constructions, voiries, aire de dépôt,...ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU_b 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15 m à l'égout de la toiture. Un dépassement de la hauteur absolue doit être justifié par des raisons fonctionnelles. Les dispositions du présent article ne se sont pas applicables aux équipements publics.

ARTICLE 1AU_b 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

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

Caractère architectural

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

Les annexes

Les annexes des bâtiments d'activité doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construits 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 intégrer 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 matériaux

S'ils ne s'intègrent pas dans une conception architecturale particulière, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing) est interdit.

Les toitures

Les couvertures apparentes en matériaux ondulé, en bac acier galvanisé sont interdites. D'autres types de toitures pourront être admis, dans la mesure où leurs formes et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

Pour les constructions à vocation habitat, sont interdits les lucarnes retroussées (à contre pente ou encore appelée « chiens assis »), les lucarnes rampantes, à la hollandaise et en chapeau de gendarme.

Les couleurs

Les effets de couleurs devront être en rapport avec l'organisation générale des volumes ou les caractéristiques architecturales du bâtiment et des spécificités des activités.

Les clôtures

Les clôtures sur voie et espaces publics ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en bordure des voies publiques et à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

Les clôtures en limite séparative ne sont pas obligatoires. Si une clôture s'avère nécessaire, elle sera constituée d'un grillage doublé de végétaux. Si pour des raisons de sécurité, un autre type de clôture est indispensable, il sera admis. Le grillage sera de couleur respectant la tendance générale de la zone. Les poteaux ciment et les clôtures en plaques de béton sont interdits.

ARTICLE 1AU_b 12 - STATIONNEMENT

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

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent ceux à réserver pour les besoins de la clientèle et le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. 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 1AU_b 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être engazonnés, sur une surface minimale équivalente à 30 % de celle du terrain. Les délaissés de moins de 10 m² ne sont pas pris en compte dans le calcul de 30 %.

Les espaces situés entre les bâtiments industriels et les limites de zones à vocation habitat doivent être plantés d'arbres de haute tige.

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.

Les aires de stationnements découvertes pour les constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager et doivent être plantés à raison d'un arbre à moyenne tige pour 100 m².

ARTICLE 1AU_b 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement occupée par l'agriculture qui a vocation à accueillir des activités économiques de type bureaux, commerces, services sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Elle se situe dans le prolongement de l'actuelle zone commerciale.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

Sans objet.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Les modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la plateforme des RN 43, 421 et 455 et la voie ferrée Lille-Paris, telles qu'elles figurent au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, modifié le 23 Février 1983, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 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 1AUc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 1AUc 2 suivant, en particulier :

- Toute implantation d'activités, de services ou de commerces induisant la création d'un périmètre de protection qui affecterait l'urbanisation de la zone (SEVESO ou autre)
- Les immeubles d'habitation, sauf ceux rendus nécessaires pour l'exploitation et le gardiennage des activités et services autorisés
- l'ouverture et l'extension de toute carrière;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures;
- l'aménagement de terrains de camping et caravaning;
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée;
- la création d'étangs

ARTICLE 1AUc 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

- **Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à réaliser est assuré compte tenu des participations des promoteurs et à condition que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone :**

- Les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions liées à des activités hôtelières et de restauration
- La reconstruction à égalité de SHON de plancher en cas de sinistre,
- Les équipements d'infrastructure,

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

- 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 importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables (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.
- L'extension des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, 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 cantines ou restaurants d'entreprises et tous services ou équipements collectifs en rapport avec l'activité envisagée ou nécessaire au fonctionnement des entreprises existantes ou à créer;
- les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages ou à des stations-services, à condition de prendre les mesures nécessaires pour limiter les risques d'incendie et réduire les nuisances;
- 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 ou l'entretien des établissements et services généraux;
- les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions existantes à usage d'habitation;
- Sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique, les dépôts de résidus, déchets et autres provenant de la fabrication et destinés à être récupérés ou enlevés ;
- 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 1AUc 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

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

Les caractéristiques des accès doivent, d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...), d'autre part correspondre à la destination de l'installation.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins 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...)

Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de cet accès à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

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

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 1AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Alimentation en eau industrielle

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

Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en ruisselant se chargent de pollution. Après de long trajets dans les réseaux publics, leur rejet en milieu naturel nécessite un traitement préalable par la collectivité et à ses frais. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut-être imposé.

En cas d'impossibilité technique d'évacuation des eaux pluviales en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacités d'infiltration, les prescriptions ci-dessous définies doivent être respectées :

1) Réseau séparatif :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation. Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) comprises entre 400 m² et 1 000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne pourra être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 1 000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

2) Réseau unitaire :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence d'un réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation. Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité de tampon intermédiaire). Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

La surface imperméabilisée pour les Z.A.C., lotissements et opérations groupées prise en compte sera celle de l'ensemble des constructions et aménagement prévus, quand bien même les permis de construire seraient délivrés séparément et ce quelle que soit la nature du réseau (séparatif ou unitaire).

Eaux usées et vannes

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Des dérogations sont cependant possibles pour raisons techniques, selon l'article L33 du code de la santé.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. Si elle est autorisée, elle peut être soumise à un pré-traitement approprié.

ARTICLE 1AUc 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS Sans objet.

ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure :

- à 35 mètres des RN 455, 421, ex-RN43 et de l'A21
- à 10 mètres des autres voies

Toutefois, la transformation, la reconstruction d'un bâtiment existant ainsi que les annexes à des habitations pourront être autorisées.

ARTICLE 1AUc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

SEPARATIVES

La construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée. En cas de construction de bâtiment en retrait, la distance horizontale de tout point de celui-ci au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

S'ils ne respectent pas l'alinéa précédent, les éléments d'architecture particuliers tels que les sas d'entrée, les bow-windows, les cheminées extérieures, sont par exception autorisées sous la triple condition :

- de ne pas dépasser la surface de 5 m²
- que la largeur ou la longueur ne dépasse pas 1m50
- que les articles 678, 679 et 680 du Code Civil relatifs aux vues droites et obliques soient respectés.

S'ils ne respectent pas l'alinéa précédent, les débords de toiture sont, par exception, autorisés à condition de ne pas dépasser 0.60 mètres de largeur.

ARTICLE 1AUc 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.

Les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent par leur mode d'occupation y être assimilées doivent être disposées de telle sorte qu'il n'en résulte aucune gêne pour les occupants.

ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL

La surface imperméabilisée qui correspond aux constructions, voiries, aire de dépôt,...ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AUc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 m à l'égout de la toiture.

Un dépassement de la hauteur absolue doit être justifié par des raisons fonctionnelles. Les dispositions du présent article ne se sont pas applicables aux équipements publics.

ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

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

Caractère architectural pour les bâtiments d'activité

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

Les annexes

Les annexes des bâtiments d'activité doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construits 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 intégrer 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 matériaux

S'ils ne s'intègrent pas dans une conception architecturale particulière, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing) est interdit.

Les toitures

Les couvertures apparentes en matériaux ondulé, en papier goudronné, en bac acier galvanisé sont interdites.

D'autres types de toitures pourront être admis, dans la mesure où leurs formes et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

Sont interdits les lucarnes retroussées (à contre pente ou encore appelée « chiens assis »), les lucarnes rampantes à la hollandaise et en chapeau de gendarme.

Les couleurs

Les effets de couleurs devront être en rapport avec l'organisation générale des volumes ou les caractéristiques architecturales du bâtiment et des spécificités des activités.

Les clôtures

Les clôtures sur voie et espaces publics ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en bordure des voies publiques et à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

Les clôtures en limite séparative ne sont pas obligatoires. Si une clôture s'avère nécessaire, elle sera constituée d'un grillage doublé ou non de végétaux.

Si pour des raisons de sécurité, un autre type de clôture est indispensable, il sera admis. Le grillage sera de couleur vert et sur un support métallique de même couleur. Les poteaux ciment et les clôtures en plaques de béton sont interdits.

ARTICLE 1AUc 12 - STATIONNEMENT

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

Les normes de stationnement sont ainsi définies:

- **Pour les constructions à usage de services (y compris dans le secteur tertiaire public ou privé) :**

1 place de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette.

- **Pour les constructions à usage commercial:**

Dans le cas où l'installation commerciale a une surface inférieure à 2000 m² de SHON, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de SHON, avec un minimum d'une place par boutique de moins de 40 m² de SHON.

Dans le cas où l'installation commerciale a une surface égale ou supérieure à 2000 m² de SHON, il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de SHON.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus (Hôtels, restaurants,...) est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le stationnement doit être prévu en fonction de l'importance et de l'activité de ces établissements.

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

ARTICLE 1AUC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être engazonnés ou plantés d'arbres haute tige, sur une surface minimale équivalente à 30 % de celle du terrain. Les espaces situés entre les bâtiments d'activité et les limites de zones à vocation habitat doivent être plantés d'arbres de haute tige.

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.

Traitement des aires de stationnement :

- Les aires de stationnements découvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager et doivent être plantés à raison d'un arbre à moyenne tige pour 100 m².
- Pour toute unité de parking de 40 à 100 places, un aménagement d'espace vert d'une superficie équivalente à 10 % de la surface du stationnement devra être réalisé à l'intérieur de l'espace de stationnement.
- Au-delà, le stationnement sera réparti en îlot d'une capacité maximale de 100 places. Une coupure végétale entre îlot, sur une largeur de 10 mètres au minimum, sera réalisée.

ARTICLE 1AUC 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à une zone actuellement occupée par des terres agricoles. Elle est non équipée et susceptible à long terme de recevoir des opérations d'ensemble.

Cette zone n'est pas urbanisable dans le cadre du présent PLU. Elle nécessitera pour être ouverte à l'urbanisation ou une procédure de modification du PLU ou une procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée).

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

Sans objet.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Les modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la plateforme des RN 43, 421 et 455 et la voie ferrée Lille-Paris, telles qu'elles figurent au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, modifié le 23 Février 1983, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 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 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations du sol sont interdites.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise avec ou sans condition.

ARTICLE 2AU 3 A 2AU 5

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à vocation d'habitat seront implantées soit à l'alignement des voies (en limite d'emprise publique ou sur les marges de recul qui s'y substituent définies par les servitudes d'alignement), soit au moins à 5 mètres de l'alignement. Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 35 mètres des RN455, 421 et A21.

Dans tous les cas, tout ou partie de la façade avant de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement d'une voie publique (limite d'emprise publique) ou privée en cas de lotissement ou d'opération groupée. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics.

Toute construction à vocation d'activité doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure :

- à 35 mètres des RN 455, 421 et 43
- à 10 mètres des autres voies

Toutefois, la transformation, la reconstruction d'un bâtiment existant ainsi que les annexes à des habitations pourront être autorisées.

ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à vocation d'habitat joignant une ou plusieurs limites séparatives sont autorisées. En cas de construction de bâtiment en retrait, la distance horizontale de tout point de celui-ci au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

S'ils ne respectent pas l'alinéa précédent, les éléments d'architecture particuliers tels que les sas d'entrée, les bow-windows, les cheminées extérieures, sont par exception autorisées sous la triple condition :

- de ne pas dépasser la surface de 5 m²
- que la largeur ou la longueur ne dépasse pas 1m50
- que les articles 678, 679 et 680 du Code Civil relatifs aux vues droites et obliques soient respectés.

S'ils ne respectent pas l'alinéa précédent, les débords de toiture sont, par exception, autorisés à condition de ne pas dépasser 0.60 mètres de largeur.

Pour les constructions à vocation d'activité :

- Une marge de recul minimum de 10 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites de la zone, sauf pour les extensions de bâtiments existants.
- Pour les autres limites séparatives, les constructions peuvent être édifiées en bordure de celles-ci à condition que les mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies. Dans les cas d'implantation avec marge d'isolement, cette marge ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 2AU 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 6 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation. Elle est ramenée à 3 m minimum si l'un ou si les deux bâtiments concernés ne sont pas à usage d'habitation.

Entre deux bâtiments à usage d'activité, cette distance doit être au minimum de 5 m.

ARTICLE 2AU 9 A 2AU 13

Sans objet.

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone agricole dont il est indispensable de préserver l'équilibre économique. N'y sont autorisés que les types d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'agriculture.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

Elle comprend 1 secteur Ap qui correspond aux terrains situés en zone de vulnérabilité totale du PIG de la protection de la ressource en eau potable des champs captants de la Vallée de l'Escrebieux. Elle comprend un secteur soumis au risque d'inondation par temps de forte pluie.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Dans l'attente des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la plateforme des RN 43, 421 et 455 et la voie ferrée Lille-Paris, telles qu'elles figurent au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, modifié le 23 Février 1983, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 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 A 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article A 2 suivant. Dans le secteur inondable :
Sont interdits la création de sous-sols pour les constructions nouvelles.

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont admis :

Les constructions à usage agricole ainsi que les maisons d'habitation directement liées à l'exploitation agricole.

Les bâtiments liés à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone.

Le changement d'affectation d'anciens bâtiments à usage agricole, aux conditions suivantes réunies :

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

-La nouvelle destination est soit à usage principal d'habitation, avec un maximum de deux logements y compris celui déjà existant, soit à usage d'activités directement liées à l'activité agricole existante, notamment gîte rural, camping à la ferme, auberges;

-Le bâtiment existant doit présenter un intérêt architectural et un caractère traditionnel ; sont notamment exclus les cas de bâtiments provisoires, sommaires, en parpaings ou métalliques ;

-Les transformations autorisées doivent se limiter au volume bâti existant ;

-Les travaux de restauration doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment.

Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logement.

-Les bâtiments annexes, garages et abris de jardins liés à une habitation existante.

-Les bâtiments et équipements publics.

-Les clôtures

-Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE *Accès*

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... , soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

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

Voirie

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les carrefours entre voies publiques et privées doivent comporter les distances de visibilité suffisantes pour assurer la sécurité de la circulation des véhicules et des personnes.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX *Alimentation en*

eau potable

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau, soit à défaut, à titre provisoire, par captage, forage ou puits, particulier si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce second cas, le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation.

Assainissement 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 (système unitaire ou séparatif). Des dérogations sont cependant possibles pour raisons techniques, selon l'article L33 du code de la santé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé par les services compétents; toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de

la réglementation en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Ce dispositif d'assainissement non collectif doit être conforme aux annexes sanitaires. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en ruisselant se chargent de pollution. Après de long trajets dans les réseaux publics, leur rejet en milieu naturel nécessite un traitement préalable par la collectivité et à ses frais. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut-être imposé.

En cas d'impossibilité technique d'évacuation des eaux pluviales en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacités d'infiltration, les prescriptions ci-dessous définies doivent être respectées :

1) Réseau séparatif :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation. Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) comprises entre 400 m² et 1 000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne pourra être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 1 000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

2) Réseau unitaire :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence d'un réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation. Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité de tampon intermédiaire). Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

La surface imperméabilisée pour les Z.A.C., lotissements et opérations groupées prise en compte sera celle de l'ensemble des constructions et aménagement prévus, quand bien même les permis de construire seraient délivrés séparément et ce quelle que soit la nature du réseau (séparatif ou unitaire).

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées au minimum à une distance de 35 mètres de la RN 455, 421 et 43 et de 10 mètres des autres voies.

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.

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

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

De plus, les établissements agricoles classés doivent être à une distance des limites des zones et secteurs U et AU conforme à la réglementation en vigueur, en accord avec l'avis des services techniques intéressés.

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

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 3 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non Réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres à l'égout de la toiture, et excéder un étage sur rez-de-chaussée.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas pour les installations techniques de type silo, réservoir,...

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

Les constructions doivent être réalisées de manière à s'intégrer au mieux dans le cadre naturel. Les constructions provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquements, autobus et toutes autres installations similaires).

L'implantation des bâtiments isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs,...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel. Les clôtures autres qu'agricole doivent être constituées :

- Soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage,
- Soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté éventuellement d'une clôture constituée de barreaux ou d'une lisse verticale et doublée de préférence d'une haie d'essences locales ;

Les clôtures pleines à l'alignement des voies et en limite séparative ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, sauf si elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Pour les constructions à usage d'habitation : Volumes

Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants pour s'insérer dans l'ensemble existant.

Matériaux et couleurs:

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaques de béton pleines,...) est interdit. L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.

Les garages, les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades. Dans tous les cas, l'unité d'aspect doit être préférentiellement recherchée. La parfaite finition des parements doit être assurée. Les constructions en matériaux de récupération sont interdites, de même que toute construction précaire (wagon, baraquement,...).

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.

Les différentes couleurs utilisées doivent respecter l'harmonie des façades et des fronts bâtis. Les façades peintes le seront dans des couleurs traditionnelles.

Toitures

La couverture en toiture doit être de forme, d'aspect et de couleur identique au matériau des habitations environnantes, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone. Les toitures en tôles ondulées qui donnent sur la voie publique seront interdites ou dissimulées par une surélévation de type acrotère.

Toutefois, des adaptations, notamment de pentes, peuvent être admises pour les parties de couverture (notamment terrassons, brisis, lucarne) sous réserve d'une bonne intégration dans les volumétries environnantes ou dans la silhouette générale du bâtiment.

Les toitures monopentes pour les constructions principales sont autorisées ainsi que pour les garages et annexes isolées (non accolées à la construction principale ou non implantées en limites séparatives).

Ouvertures

A l'exception des portes de garages, des portails et devantures commerciales en rez de chaussée, les baies des façades orientées vers le domaine public et les ouvertures en toiture doivent être plus hautes que larges.

Les lucarnes doivent reprendre les formes simples et traditionnelles, et être implantées en harmonie avec les ouvertures de façade.

Les souches de cheminées doivent s'inspirer du bâti traditionnel.

Sur les façades situées parallèlement aux limites du domaine public, les fenêtres de toit de type velux ou équivalent sont autorisées dans le cas d'aménagement de combles sur un rez de chaussée ou un plein pied.

Les tons des menuiseries et des PVC utilisés doivent s'accorder au cadre environnant et être dénués d'agressivité, éviter les couleurs trop vives.

Les caissons de volet roulant doivent être placés à l'intérieur ou exceptionnellement à l'extérieur dissimulés derrière un habillage (bois ou PVC).

Ouvrages divers

Les citernes de mazout ou de gaz liquide doivent être implantées de telle sorte qu'elles soient invisibles de la rue ou de l'espace public, ou elles doivent être masquées par une haie végétale.

Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les profondeurs des marges de recul obligatoires, doivent être constituées par des murs pleins (uniquement en façade sur rue et sur cour), ou grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut ou un muret.

La hauteur totale ne peut dépasser 2 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

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 A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger et à mettre en valeur.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

C'est une zone composée de quatre secteurs :

- Secteur Np : Il s'agit d'un secteur constitué d'espaces qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et paysages qui la composent. Elle correspond principalement à une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de la Vallée de l'Escrebieux (Marais de Wagnonville et bois des Anglais). Elle est également concernée par le PIG de la protection de la ressource en eau des champs captants de la vallée de l'Escrebieux et se situe en zone de vulnérabilité totale. Elle comprend un secteur soumis au risque d'inondations par temps de forte pluie.
- Secteur Nb : Il s'agit d'un secteur très localisé correspondant aux délaissés des RN 455, 421 et 43. Cette zone pourra être plantée et entretenue de manière à assurer un bon environnement visuel.
- Un secteur Nj qui correspond aux jardins des habitations rue Marceau Martin.
- Secteur Ns qui a vocation à accueillir des équipements de sports, de loisirs et de tourisme.
- Secteur Nn qui correspond au parc des Près Loribes situé au sein du PIG des Asturiennes de France
- Secteur Nd qui est destiné à recueillir les terres polluées de la cité Grammont

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Dans l'attente des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/92 sur le bruit et ses décrets d'application, dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la plateforme des RN 43, 421 et 455 et la voie ferrée Lille-Paris, telles qu'elles figurent au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, modifié le 23 Février 1983, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 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 N 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N 2 suivant.

Dans le secteur inondable :

Sont interdits la création de sous-sols pour les constructions nouvelles.

Sont interdits dans le secteur Nd toute plantations susceptibles d'entraîner une consommation humaine (potagers, arbres fruitiers ...).

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

Sont admis dans le secteur N

- La transformation et l'agrandissement des constructions traditionnelles existantes sans création de logements supplémentaires ;
- Les bâtiments annexes, garages et abris de jardins liés à une habitation existante
- Les reconstructions après sinistre ou d'un bâtiment ayant un caractère d'habitabilité sous réserve que la reconstruction soit édifée sur la même parcelle et qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logement
- Les bâtiments et équipements publics d'infrastructure.

Sont admis dans le secteur Np

- Seule est admise la reconstruction après sinistre, sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination et de superficie au sol identique, à condition que la demande de permis de construire relative à la construction soit déposée dans un délai de deux ans suivant la date du sinistre.
- Les constructions et installations liées à la production d'eau potable.

Sont admis dans le secteur Nb

- La transformation et l'agrandissement des constructions existantes dans la limite de l'emprise au sol existante.

Sont admis dans le secteur Nj

- Les abris de jardins

Sont admis dans le secteur Nn

- Les constructions et installations à usage sportif et de Loisirs,
- Les bâtiments et équipements publics.

Sont admis dans le secteur Ns

- Les constructions et installations à usage sportif et de loisirs

Sont admis dans le secteur Nd

- Le stockage et l'enfouissage des terres polluées provenant de la cité Grammont sous réserve de conserver l'intégrité de la couverture de matériaux sains mis en couverture au-dessus des matériaux pollués. En cas d'excavation et de reprise des matériaux pollués, dans le cadre d'un aménagement futur par exemple, la gestion des matériaux pollués devra être prévue comme celle des déchets.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE *Accès*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... , soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Toute parcelle non desservie autrement que par le chemin de services des voies navigables est, et sera considérée comme enclavée sauf mise en superposition de gestion dudit chemin ou pour toute activité liée à la voie navigable.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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 ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

Voirie

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

Les carrefours entre voies publiques et privées doivent comporter les distances de visibilité suffisantes pour assurer la sécurité de la circulation des véhicules et des personnes.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX *Alimentation en*

eau potable

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. En cas d'impossibilité démontrée de pouvoir raccorder un terrain à un réseau existant, toute construction doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits, particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce second cas, le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation. *Assainissement*

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en ruisselant se chargent de pollution. Après de long trajets dans les réseaux publics, leur rejet en milieu naturel nécessite un traitement préalable par la collectivité et à ses frais. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut-être imposé.

En cas d'impossibilité technique d'évacuation des eaux pluviales en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacités d'infiltration, les prescriptions ci-dessous définies doivent être respectées :

1) Réseau séparatif :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation. Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) comprises entre 400 m² et 1 000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne pourra être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 1 000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

2) Réseau unitaire :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence d'un réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation. Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité de tampon intermédiaire). Les agrandissements de moins de 20

% de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

La surface imperméabilisée pour les Z.A.C., lotissements et opérations groupées prise en compte sera celle de l'ensemble des constructions et aménagement prévus, quand bien même les permis de construire seraient délivrés séparément et ce quelle que soit la nature du réseau (séparatif ou unitaire).

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 (système unitaire ou séparatif). Des dérogations sont cependant possibles pour raisons techniques, selon l'article L33 du code de la santé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé par les services compétents; toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Ce dispositif d'assainissement non collectif doit être conforme aux annexes sanitaires. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité.

Réseaux électriques, téléphoniques et autres

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées au minimum à une distance de 35 mètres par rapport aux RN 455, 421 et 43 et de 15 mètres par rapport aux autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'équipements publics d'infrastructure.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 5 mètres.

Dans les secteurs N et Nb, cette distance de 5 mètres peut être réduite jusqu'à la limite séparative concernant l'agrandissement des constructions existantes dont l'emprise au sol totale après travaux ne dépasse pas 150 m², et si l'extension est accolée dans la continuité du bâtiment existant.

Concernant les abris de jardins de moins de 12 m², il est autorisé une implantation jusqu'à un mètre minimum de la limite séparative.

ARTICLE N 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 3 mètres.

Dans le secteur Ns, cette distance minimale est de 3 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

Les constructions doivent être réalisées de manière à s'intégrer au mieux dans le cadre naturel. Les constructions provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquements, autobus et toutes autres installations similaires).

L'implantation des bâtiments isolés doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage,
- Soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté éventuellement d'une clôture constituée de barreaux ou d'une lisse verticale et doublée de préférence d'une haie d'essences locales ;

Les clôtures pleines à l'alignement des voies et en limite séparative ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, sauf si elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies de circulation. 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 N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT DU SOL

Néant.