

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

VOCATION PRINCIPALE

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

En fonction de la densité des constructions, cette zone comprend deux secteurs localisés au niveau du lieu dit « le Paradis » :

- Un secteur 1AUI.
- Un secteur 1AUa.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

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

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

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

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

Sont admis:

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

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

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

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

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

La zone 1AU1 doit obligatoirement comporter un accès piétonnier débouchant sur la rue Ringeval, via la zone UB.

Voirie

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

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

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

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

Définition du branchement :

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

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

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

ASSAINISSEMENT

Définition du branchement

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

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

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

Modalités générales d'établissement du branchement :

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

Eaux usées

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

Eaux résiduaires non domestiques

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

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

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

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET AUTRES

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

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

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

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

- Soit à 5 mètres au minimum de l'alignement

Pour les zones 1AUI et 1AUa, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement (limite d'emprise publique),
- soit avec un recul minimum de 1 mètre.

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

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

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

IMPLANTATION EN LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

Dans les secteurs 1AUa et 1AUI, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives sans restriction de profondeur.

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

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

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

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

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

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas dans les secteurs 1AUI, et 1AUa.

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

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

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

Dans le secteur 1AUI, la hauteur maximale des constructions s'élève à 6,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport à la chaussée.

Dans le secteur 1AUa, la hauteur maximale des constructions s'élève à 9,50 mètres par rapport à la chaussée.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

PRINCIPE GENERAL

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

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

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

b) Toitures :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Clôtures :

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

- Soit d'une haie vive doublé ou non d'un grillage,

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

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

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

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

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

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

Dans les secteurs 1AU1, et 1AUa, les clôtures en plaques de béton sont interdites.

f) Antennes et pylônes :

Dans les secteurs 1AU1, et 1AUa, les antennes et paraboles de télévision seront implantées sur la façade non visible ou le pan de toiture non visible depuis la voirie ouverte au public.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

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

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

Les normes de stationnement sont ainsi définies :

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

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

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

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

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

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols applicable dans la zone est fixé à 0,30.

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

Le COS n'est pas réglementé pour les secteurs 1AUI, et 1AUa.