

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

VOCATION PRINCIPALE

Cette zone correspond au centre de la commune.

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

RAPPELS ET OBLIGATIONS

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

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

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, Ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq Cedex 01, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.
Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

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

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB. 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut pas avoir moins de 3 mètres de large.

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

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

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

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

Voirie

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

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

Définition du branchement :

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

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

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

ASSAINISSEMENT

Définition du branchement :

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

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

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

Modalités générales d'établissement du branchement :

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

Eaux usées

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

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

Eaux résiduaires non domestiques

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

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

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

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET AUTRES

Tous les réseaux et branchements doivent être en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

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

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

IMPLANTATION EN LIMITES SEPARATIVES

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

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

IMPLANTATION AVEC MARGE D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe ci dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :
Deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2L$).
La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.

Dispositions particulières :

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

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

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

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

ARTICLE UB. 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE

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

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

HAUTEUR ABSOLUE

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

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

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

ARTICLE UB 11- ASPECT EXTÉRIEUR

PRINCIPE GENERAL

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

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

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

Dispositions particulières

Sont interdits :

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

b) Toitures :

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

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

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

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

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

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

Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation :

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

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

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

e) Clôtures :

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

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

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

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

- 2 mètres sur cour
- 1 m sur jardin

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

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

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

f) Autres

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

ARTICLE UB. 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

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

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

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

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

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

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

ARTICLE UB. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.

Le C.O.S. peut atteindre 1,2 si les locaux au rez-de-chaussée sont affectés totalement ou en partie à usage de commerces ou professionnel.

Pour les constructions à usage industriel, de dépôt, d'ateliers ou de locaux d'artisans, les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.