

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

CARACTERE DE LA ZONE

VOCATION PRINCIPALE

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

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 UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Ils ne peuvent avoir moins de 4 mètres de large.

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

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

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

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries 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 UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

Définition du branchement :

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

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

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

ASSAINISSEMENT

Définition du branchement

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

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

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

Modalités générales d'établissement du branchement :

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

Eaux usées

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

Eaux 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 branché en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

- 10 m. par rapport à la limite d'emprise :
 - de la RD 46
 - de la RD 306
 - de la RD 954

- 10 m. de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiment comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.
- 5 m. par rapport à l'alignement des autres voies pouvant être réduit à 3 mètres dans le secteur UDb.

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

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

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

IMPLANTATION EN LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

PRINCIPE GENERAL

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

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

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Sont interdits :

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

b) Toitures :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Clôtures :

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

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

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

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

- 2 mètres sur cour
- 1 m sur jardin

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

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

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

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols applicable dans la zone est fixé à 0,60.

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