

Département du Nord  
Arrondissement de Cambrai

## ***Communauté d'Agglomération de Cambrai***

Déclaration de Projet prescrite le 13 Octobre 2022

Enquête publique du 5 Avril 2024 au 6 Mai 2024.

Approbation CAC :

Approbation Commune :

## **Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU de Tilloy-Lez-Cambrai**

---

### **3. Modification du Règlement Ecrit**

---

Vu pour être annexée à la délibération du :

## **XI. REGLEMENT ACTUEL DE LA ZONE 1AUc**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc

## SECTION I CARACTERE DE LA ZONE NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### Caractère de la zone

---

#### I ) VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, urbanisable à court terme, dont la vocation future est d'accueillir des activités artisanales ou commerciales.

#### II ) RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Dans une bande de 300m de part et d'autre de la plateforme de l'autoroute A2, et dans une bande de 250m de part et d'autre de la plateforme de la RD 2643, les constructions exposées au bruit des voies de 1ère et 2e catégories, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 28 février 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

RD 2643 et A2 : la zone est concernée par l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme. L'urbanisation pourra toutefois déroger aux principes d'inconstructibilité dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD 2643 et 100m de part et d'autre de l'axe de l'A2 sous réserve des principes d'aménagement édictés en application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme et formalisés dans les articles ci-après.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

A l'intérieur de la zone, des sites archéologiques sensibles ont été repérés. 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, 59651 Villeneuve d'Ascq, 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. Tout contre-venant sera passible des peines prévues à l'article 322-3-1 du code pénal.

#### Aléa retrait gonflement des sols argileux

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des sols argileux qualifiés d'aléa faible à fort (aléa moyen recensé sur la zone 1AUc). Il est recommandé la réalisation d'études géotechniques avant tout projet de construction.

## **Aléa sismique**

La commune est concernée par un risque de sismicité modérée : niveau 3.

### **ARTICLE 1AUc 1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

### **ARTICLE 1AUc 2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS**

Sont autorisés :

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au code de l'urbanisme, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- les établissements à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux comportant des installations classées ou non 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 (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- 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.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUc 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

La desserte de la zone se fera par une voie interne débouchant sur la RD 2643. L'accès à la zone sur la RD 2643 se fera obligatoirement en un point unique.

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

## **ARTICLE 1AUc 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **2) Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines reliées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau...) ou les réseaux pluviaux est strictement interdite.

#### **b) Eaux résiduelles des activités**

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

#### **c) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, 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, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 1AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

## **ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 60m de la limite d'emprise de l'autoroute A2,
- 60m de la limite d'emprise de la RD 2643,
- 10m de la limite du domaine public ferroviaire,
- 10m de la voie principale de desserte (interne à la zone).

Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance du domaine public au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit sans que cette distance puisse être inférieure à 5m pour les voies secondaires de desserte.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics (distribution d'énergie...) ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite de la voie.

## **ARTICLE 1AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives de la parcelle d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit sans que cette distance puisse être inférieure à 5m.

Dans le cas d'un fonctionnement de plusieurs activités dont les bâtiments doivent être jointifs ou dans le cas d'un accord entre les demandeurs, l'implantation en limite séparative est admise.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics (distribution d'énergie...) ou d'intérêt collectif seront implantées en limites séparatives ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 5 m minimum.

## **ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface totale du terrain.

## **ARTICLE 1AUc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage. La règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructures.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes, ...

## **ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### Principe général :

En aucun cas, l'aspect extérieur des constructions ne doit porter atteinte au site.

### Dispositions particulières :

Est interdit, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les façades et pignons d'un même bâtiment seront traités en harmonie.

Les bâtiments annexes et les ajouts seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les aires extérieures de stockage et les dépôts doivent être masqués par des écrans végétaux d'essences régionales.

Les matériaux et les couleurs utilisés devront constituer un ensemble harmonieux. La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante. Il lui sera préféré des teintes plus foncées ou des beiges, blanc cassé...

L'angle des bâtiments devra être traité avec des matériaux nobles.

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

La clôture systématique de la parcelle n'est pas imposée, par contre, l'industriel souhaitant clore son terrain devra se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et en couleur.

- Hauteur : 2,00m.
- Forme : à maille rectangulaires verticales 50 par 100 mm.
- Teinte : Vert foncé.

Les portails seront de même hauteur que les clôtures, et encadrées de deux pilastres regroupant l'alimentation gaz et électricité. L'ouverture du portail pourra varier de 6 à 9 m.

Les clôtures défensives si elles sont absolument nécessaires, seront installées en recul de 3 m par rapport à la limite du domaine public, leur hauteur est limitée à 3 m.

## **ARTICLE 1AUc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatif à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Dans le cas d'îlot, les parcelles seront regroupées autour d'un espace planté d'arbres à tige d'essences régionales accueillant le stationnement.

## **ARTICLE 1AUc 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Des plantations formant écran doivent être implantées à l'intérieur des marges de reculement en bordure des zones d'habitation.

- Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espaces verts dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10% de la superficie totale du terrain.
- Les essences végétales devront être régionales.
- Une plate-bande engazonnée, plantée de 3,00 m de large, sera aménagée le long des limites latérales et de fond de parcelles.
- Dans la marge de recul fixée à l'article 6, le long de la RD 2643, sur une profondeur de 5 m de large à compter de la limite d'emprise de la RD 2643, des plantations d'alignement devront être réalisées. Ces dernières, espacées de 5 à 10m, seront des essences arborées de grande taille et ornementale.
- Dans la marge de recul fixée à l'article 6, le long de l'A2, sur une profondeur de 10m de large à compter de la limite d'emprise de l'A2, les plantations devront être composées de 4 rangs de végétaux, de 5 à 10 m de large, espacés de 20 à 30 mètres. Ces végétaux seront des essences arborées de grande taille, de même essence (feuillus).

### **SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1Auc 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 1 à 13.

## **XII. REGLEMENT MODIFIE DE LA ZONE 1AUc**

*(les parties modifiées sont inscrites en rouge)*

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc**

## **SECTION I CARACTERE DE LA ZONE NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **Caractère de la zone**

---

#### **I ) VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, urbanisable à court terme, dont la vocation future est d'accueillir des activités artisanales ou commerciales.

#### **II ) RAPPELS ET RECOMMANDATIONS**

Dans une bande de 300m de part et d'autre de la plateforme de l'autoroute A2, et dans une bande de 250m de part et d'autre de la plateforme de la RD 2643, les constructions exposées au bruit des voies de 1ère et 2e catégories, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 28 février 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

RD 2643 et A2 : la zone est concernée par l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme. L'urbanisation pourra toutefois déroger aux principes d'inconstructibilité dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD 2643 et 100m de part et d'autre de l'axe de l'A2 sous réserve des principes d'aménagement édictés en application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme et formalisés dans les articles ci-après.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

A l'intérieur de la zone, des sites archéologiques sensibles ont été repérés. 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, 59651 Villeneuve d'Ascq, 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. Tout contre-venant sera passible des peines prévues à l'article 322-3-1 du code pénal.

### **Aléa retrait gonflement des sols argileux**

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des sols argileux qualifiées d'aléa faible à fort (aléa moyen recensé sur la zone 1AUc). Il est recommandé la réalisation d'études géotechniques avant tout projet de construction.

### **Aléa sismique**

La commune est concernée par un risque de sismicité modérée : niveau 3.

## **ARTICLE 1AUc 1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

## **ARTICLE 1AUc 2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS**

Sont autorisés :

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au code de l'urbanisme, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- les établissements à usage d'activités commerciales, **d'entrepôt**, artisanales, de bureaux comportant des installations classées ou non 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 (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- 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.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUc 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

La desserte de la zone se fera par une voie interne débouchant sur la RD 2643. L'accès à la zone sur la RD 2643 se fera obligatoirement en un point unique.

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

## **ARTICLE 1AUc 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **2) Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines reliées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau...) ou les réseaux pluviaux est strictement interdite.

#### **b) Eaux résiduelles des activités**

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

#### **c) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, 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, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 1AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

## **ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- ✓ 60 m de l'axe de l'autoroute A2,
- ✓ 25 m de la limite d'emprise de la RD2643,
- ✓ 20 m de la limite du domaine public ferroviaire,
- ✓ Et 10 m de la voie principale de desserte.

~~Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance du domaine public au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit sans que cette distance puisse être inférieure à 5 m pour les voies secondaires de desserte.~~

Les constructions et installations nécessaires aux services publics (distribution d'énergie...) ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite de la voie.

## **ARTICLE 1AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives de la parcelle d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit sans que cette distance puisse être inférieure à 5m.

Dans le cas d'un fonctionnement de plusieurs activités dont les bâtiments doivent être jointifs ou dans le cas d'un accord entre les demandeurs, l'implantation en limite séparative est admise.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics (distribution d'énergie...) ou d'intérêt collectif seront implantées en limites séparatives ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 5 m minimum.

## **ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface totale du terrain.

## **ARTICLE 1AUc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à ~~7~~ 17 mètres au faîtage. La règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructures.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes, ...

## **ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### Principe général :

En aucun cas, l'aspect extérieur des constructions ne doit porter atteinte au site.

### Dispositions particulières :

Est interdit, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les façades et pignons d'un même bâtiment seront traités en harmonie.

Les bâtiments annexes et les ajouts seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les aires extérieures de stockage et les dépôts doivent être masqués par des écrans végétaux d'essences régionales.

Les matériaux et les couleurs utilisés devront constituer un ensemble harmonieux. La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante. Il lui sera préféré des teintes plus foncées ou des beiges, blanc cassé...

L'angle des bâtiments devra être traité avec des matériaux nobles.

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

La clôture systématique de la parcelle n'est pas imposée, par contre, l'industriel souhaitant clore son terrain devra se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et en couleur.

- Hauteur : 2,00m.
- Forme : à maille rectangulaires verticales 50 par 100 mm.
- Teinte : Vert foncé.

Les portails seront de même hauteur que les clôtures, et encadrées de deux pilastres regroupant l'alimentation gaz et électricité. L'ouverture du portail pourra varier de 6 à 9 m.

Les clôtures défensives si elles sont absolument nécessaires, seront installées en recul de 3 m par rapport à la limite du domaine public, leur hauteur est limitée à 3 m.

## **ARTICLE 1AUc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatif à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Dans le cas d'îlot, les parcelles seront regroupées autour d'un espace planté d'arbres à tige d'essences régionales accueillant le stationnement.

### **ARTICLE 1AUc 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Des plantations formant écran doivent être implantées à l'intérieur des marges de reculement en bordure des zones d'habitation.
- Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espaces verts dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10% de la superficie totale du terrain.
- Les essences végétales devront être régionales.
- Une plate-bande engazonnée, plantée de 3,00 m de large, sera aménagée le long des limites latérales et de fond de parcelles.
- Dans la marge de recul fixée à l'article 6, le long de la RD 2643, sur une profondeur de 5 m de large à compter de la limite d'emprise de la RD 2643, des plantations d'alignement devront être réalisées. Ces dernières, espacées de 5 à 10m, seront des essences arborées de grande taille et ornementale.
- Dans la marge de recul fixée à l'article 6, le long de l'A2, sur une profondeur de 10m de large à compter de la limite d'emprise de l'A2, les plantations devront être composées de 4 rangs de végétaux, de 5 à 10 m de large, espacés de 20 à 30 mètres. Ces végétaux seront des essences arborées de grande taille, de même essence (feuillus).

## **SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUc 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 1 à 13.



## Sommaire

|      |                                   |    |
|------|-----------------------------------|----|
| I.   | Règlement modifié de la zone UA   | 3  |
| II.  | Règlement modifié de la zone UB   | 12 |
| III. | Règlement modifié de la zone UF   | 21 |
| IV.  | Règlement modifié de la zone 1AUa | 28 |
| V.   | Règlement modifié de la zone 1AUb | 37 |
| VI.  | Règlement modifié de la zone 1AUc | 44 |

## **II. REGLEMENT MODIFIE DE LA ZONE UA**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## SECTION I CARACTERE DE LA ZONE NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### Caractère de la zone

---

#### VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine de moyenne densité correspondant au centre ancien de la commune. Dans cette zone sont autorisées, les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, d'activités non nuisantes et d'équipements publics.

#### RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Le plan des obligations diverses reprend à titre indicatif une zone connue dans laquelle il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

A l'intérieur de la zone, des sites archéologiques sensibles ont été repérés. 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, 59651 Villeneuve d'Ascq, 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. Tout contre-venant sera passible des peines prévues à l'article 322-3-1 du code pénal.

#### **Aléa retrait gonflement des sols argileux**

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des sols argileux qualifiés d'aléa faible à fort (aléa fort recensé dans le centre-bourg). Il est fortement recommandé la réalisation d'études géotechniques avant tout projet de construction.

#### **Aléa sismique**

La commune est concernée par un risque de sismicité modérée : niveau 3.

#### ARTICLE UA 1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les établissements à usage d'activité industrielle ou d'entrepôt,
- La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole,

- Le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés,
- L'ouverture de carrières,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...,
- Les hébergements hôteliers tels que le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tirs et les pistes de karting.

## **ARTICLE UA 2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS**

Sont autorisés les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

### **Sont admis sous réserve du respect de conditions spéciales :**

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de bureaux comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prise pour éliminer les risques pour la sécurité ( tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits,
- Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités, ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la construction sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains ou à la bonne tenue du domaine public. Ces aménagements sont autorisés uniquement s'ils participent à l'amélioration des lieux, du paysage ou de la gestion des eaux pluviales.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

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

## 2) Voirie

Les futures voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Aucune voirie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque les caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

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

Les voies nouvelles en impasse desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **2) Eaux industrielles**

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

### **3) Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines reliées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau...) ou les réseaux pluviaux est strictement interdite.

#### **b) Eaux résiduelles des activités**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### **Effluents agricoles**

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

### **c) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.

Dans ce but, les aménageurs et les propriétaires examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration dans le sous-sol. Toutes les eaux pluviales privatives doivent être collectées et traitées de manière individuelle.

L'installation d'un système de récupération des eaux de pluie est recommandée.

En cas d'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales à la parcelle, le rejet vers le réseau public pourra être autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire et du respect de ses prescriptions (débit de fuite limité à 2 l/s/ha).

En aucun cas, les eaux pluviales privatives ne seront renvoyées vers le réseau public d'eaux usées.

### **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines,
- soit en observant un recul de 5 mètres minimum à compter de la limite d'emprise de la voie.

Toute construction doit être implantée à plus de 10 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée.

En cas de construction sur un terrain desservi par plusieurs voies, ces règles d'implantation s'appliquent uniquement par rapport à la voie donnant accès à la construction principale.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Dans le cas d'extensions et d'adaptations des constructions existantes, les constructions pourront être implantées dans l'alignement de la construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics (distribution d'énergie...) ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite de la voie.

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée,

- à l'extérieur de cette bande, lorsqu'il s'agit de constructions annexes dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 m au faîtage.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres, pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics (distribution d'énergie...) ou d'intérêt collectif seront implantées en limites séparatives ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **HAUTEUR ABSOLUE**

- Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitable sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables (R+1+Combles aménageables ou R+2).
- La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres au faîtage.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

### **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

#### **1) Façades**

Le principe général est de permettre l'utilisation de matériaux, de couleurs et de formes innovantes sans compromettre l'harmonie ni avec l'environnement immédiat ni avec le corps du bâtiment principal dans le cas d'annexes et d'extensions.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre liés à une démarche environnementale et thermique ou à l'utilisation d'énergie renouvelable est autorisé.

Le matériau bois est autorisé en partie ou en totalité des façades de la construction. Le bois sera choisi parmi les essences qui grisonnent avec le temps, ou lasuré en ton naturel ou clair.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings,...),
- les imitations de matériaux telles que la fausse brique, les faux pans de bois, les rondins de bois,...
- les bardages métalliques,
- les couleurs vives quel que soit le type de matériau utilisé.

## **2) Toitures / Couvertures**

La pente des toitures n'est pas réglementée. Les toitures terrasses sont autorisées si elles démontrent l'expression d'une démarche architecturale et environnementale.

Excepté pour les toitures terrasses, les couvertures des constructions principales seront traitées en tuiles ou en ardoises, ou en matériaux d'aspect analogue (excepté les panneaux tuiles).

D'autres matériaux de couvertures peuvent être admis pour les bâtiments annexes et les extensions, sous réserve de leur intégration dans l'environnement immédiat.

Les capteurs solaires devront présenter une bonne insertion paysagère.

## **3) Clôtures**

**\* Les clôtures sur rue et dans la marge de recul** auront une hauteur maximale de 2 mètres et devront être constituées soit :

- d'un mur plein (traité en briques rouges ou dans les mêmes matériaux que la construction principale),
- d'un muret d'une hauteur de 0,80m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grilles, lisses,...),
- de grilles ou de panneaux rigides,
- et/ou d'une haie vive.

La hauteur maximale des portails et des portillons est limitée à 2.50 m.

La pose de plaques de béton et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) sont interdits en limite d'emprise publique.

**\* Sur les autres limites séparatives**, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m et devront être constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur de 0,50m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grilles, lisses,...),
- de grilles ou de panneaux rigides,
- d'un grillage souple,
- et/ou d'une haie vive.

Les murs d'intimité seront tolérés et seront réalisés dans les mêmes matériaux que la construction principale. Ils ne pourront excéder 2 m de hauteur et 5 m de longueur à partir de la façade arrière de la construction principale.

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

#### **4) Installations diverses**

Les ouvrages techniques tels que citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service doivent être masqués par des écrans de verdure et être placés de façon à éviter toute vue directe depuis l'espace public.

Les ouvrages techniques tels que les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions environnantes.

Les paraboles, récepteurs et systèmes aérothermiques (pompes à chaleur...), devront être placés au mieux pour éviter toute vue directe depuis l'espace public et toute gêne de voisinage.

### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757. et de l'arrêté du 31 août 1999 relatif à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage d'activité, de commerce ou de bureau, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement (y compris le garage),

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera exigé une place de stationnement par logement.

### **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues aux accès et aux stationnements seront traitées en espace vert (engazonnement, plantations, jardin d'agrément ou potager...).

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Dans les opérations d'ensemble, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Les essences d'arbres et d'arbustes seront choisies de préférence parmi les essences locales.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 1 à 13.

## **IV. REGLEMENT MODIFIE DE LA ZONE UB**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

## SECTION I CARACTERE DE LA ZONE NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### Caractère de la zone

---

#### I ) VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité correspondant au tissu urbain récent de la commune. Dans cette zone sont autorisées, les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, et d'activités non nuisantes et d'équipements publics.

#### II ) RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Le plan des obligations diverses reprend à titre indicatif une zone connue dans laquelle il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

Dans une bande de 300m de part et d'autre de la plateforme de l'autoroute A2, les constructions exposées au bruit des voies de 1ère catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 28 février 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le sol argileux de la commune est sensible à la dessiccation, il est vivement recommandé aux constructeurs de procéder au chaînage des constructions principales.

A l'intérieur de la zone, des sites archéologiques sensibles ont été repérés. 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, 59651 Villeneuve d'Ascq, 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. Tout contre-venant sera passible des peines prévues à l'article 322-3-1 du code pénal.

#### Aléa retrait gonflement des sols argileux

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des sols argileux qualifiés d'aléa faible à fort (aléa fort recensé sur le bourg). Il est fortement recommandé la réalisation d'études géotechniques avant tout projet de construction.

#### Aléa sismique

La commune est concernée par un risque de sismicité modérée : niveau 3.

## **ARTICLE UB 1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS**

### Sont interdits :

- Les établissements à usage d'activité industrielle et d'entrepôt,
- La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole,
- Le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés,
- L'ouverture de carrières,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Les hébergements hôteliers tels que le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tirs et les pistes de karting.

## **ARTICLE UB 2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS**

Sont autorisés les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

### Sont admis sous réserve du respect de conditions spéciales :

- Les établissements à usage d'activité artisanales, commerciales ou de bureaux comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prise pour éliminer les risques pour la sécurité ( tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la construction sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains ou à la bonne tenue du domaine public. Ces aménagements sont autorisés uniquement s'ils participent à l'amélioration des lieux, du paysage ou de la gestion des eaux pluviales.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

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

## 2) Voirie

Les futures voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Aucune voirie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque les caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

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

Les voies nouvelles en impasse desservant plus de 2 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **2) Eaux industrielles**

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

### **3) Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines reliées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau...) ou les réseaux pluviaux est strictement interdite.

## **b) Eaux résiduelles des activités**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### Effluents agricoles

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

## **c) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.

Dans ce but, les aménageurs et les propriétaires examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration dans le sous-sol. Toutes les eaux pluviales privatives doivent être collectées et traitées de manière individuelle.

L'installation d'un système de récupération des eaux de pluie est recommandée.

En cas d'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales à la parcelle, le rejet vers le réseau public pourra être autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire et du respect de ses prescriptions (débit de fuite limité à 2 l/s/ha).

En aucun cas, les eaux pluviales privatives ne seront renvoyées vers le réseau public d'eaux usées.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines,
- soit en observant un recul de 5 mètres minimum à compter de la limite d'emprise de la voie.

Toute construction doit être implantée à plus de 10 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée. Toute construction doit être implantée avec un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 49.

En cas de construction sur un terrain desservi par plusieurs voies, ces règles d'implantation s'appliquent uniquement par rapport à la voie donnant accès à la construction principale.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Dans le cas d'extensions et d'adaptations des constructions existantes, les constructions pourront être implantées dans l'alignement de la construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics (distribution d'énergie...) ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite de la voie.

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée,
- à l'extérieur de cette bande, lorsqu'il s'agit de constructions annexes dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 m au faîtage.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres, pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics (distribution d'énergie...) ou d'intérêt collectif seront implantées en limites séparatives ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **HAUTEUR ABSOLUE**

- Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+Combles aménageables ou R+1).
- La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9m au faîtage.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec une hauteur qui pourra être identique à celle du bâtiment existant.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes, ...

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

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, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### **1) Façades**

Le principe général est de permettre l'utilisation de matériaux, de couleurs et de formes innovantes sans compromettre l'harmonie ni avec l'environnement immédiat ni avec le corps du bâtiment principal dans le cas d'annexes et d'extensions.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre liés à une démarche environnementale et thermique ou à l'utilisation d'énergie renouvelable est autorisé.

Le matériau bois est autorisé en partie ou en totalité des façades de la construction. Le bois sera choisi parmi les essences qui grisonnent avec le temps, ou lasuré en ton naturel ou clair.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings,...),
- les imitations de matériaux telles que la fausse brique, les faux pans de bois, les rondins de bois,...
- les bardages métalliques,
- les couleurs vives quel que soit le type de matériau utilisé.

### **2) Toitures / Couvertures**

La pente des toitures n'est pas réglementée. Les toitures terrasses sont autorisées si elles démontrent l'expression d'une démarche architecturale et environnementale.

Excepté pour les toitures terrasses, les couvertures des constructions principales seront traitées en tuiles ou en ardoises, ou en matériaux d'aspect analogue (excepté les panneaux tuiles).

D'autres matériaux de couvertures peuvent être admis pour les bâtiments annexes et les extensions, sous réserve de leur intégration dans l'environnement immédiat.

Les capteurs solaires devront présenter une bonne insertion paysagère.

### **3) Clôtures**

**\* Les clôtures sur rue et dans la marge de recul** auront une hauteur maximale de 2,00 m et devront être constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur de 0,80m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grilles, lisses,...),
- de grilles ou de panneaux rigides,
- et/ou d'une haie vive.

La pose de plaques de béton et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) sont interdits en limite d'emprise publique.

**\* Sur les autres limites séparatives**, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m et devront être constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur de 0,50m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grilles, lisses,...),
- de grilles ou de panneaux rigides,
- d'un grillage souple,
- et/ou d'une haie vive.

Les murs d'intimité seront tolérés et seront réalisés dans les mêmes matériaux que la construction principale. Ils ne pourront excéder 2 m de hauteur et 5 m de longueur à partir de la façade arrière de la construction principale.

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

#### **4) Installations diverses**

Les ouvrages techniques tels que citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service doivent être masqués par des écrans de verdure et être placés de façon à éviter toute vue directe depuis l'espace public.

Les ouvrages techniques tels que les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions environnantes.

Les paraboles, récepteurs et systèmes aérothermiques (pompes à chaleur...), devront être placés au mieux pour éviter toute vue directe depuis l'espace public et toute gêne de voisinage.

### **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatif à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage d'activité, de commerce ou de bureau, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement (y compris le garage).

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera exigé une place de stationnement par logement.

### **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues aux accès et aux stationnements seront traitées en espace vert (engazonnement, plantations, jardin d'agrément ou potager...).

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Dans les opérations d'ensemble, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Les essences d'arbres et d'arbustes seront choisies de préférence parmi les essences locales.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 1 à 13.

## **VI. REGLEMENT MODIFIE DE LA ZONE UF**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

## SECTION I CARACTERE DE LA ZONE NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### Caractère de la zone

---

#### **I ) VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales et englobant certains terrains déjà affectés à l'industrie.

#### **II ) DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS**

La zone comprend un secteur UFa à vocation économique localisé :

- entre l'autoroute A2, la RD 643, et la RD 2643,
- entre la voie ferrée, l'A2 et la route de Sancourt.

#### **III ) RAPPELS**

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Le plan des obligations diverses reprend à titre indicatif une zone connue dans laquelle il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

RD 643, RD 2643 et A2 : la zone est concernée par l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme. L'urbanisation pourra toutefois déroger aux principes d'inconstructibilité dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD 2643 et 100m de part et d'autre de l'axe de la RD 643 et l'A2 sous réserve des principes d'aménagement édictés en application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme et formalisés dans les articles ci-après.

Dans une bande de 300m de part et d'autre de la plateforme de l'autoroute A2, les constructions exposées au bruit des voies de 1ère catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 28 février 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

#### **Aléa retrait gonflement des sols argileux**

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des sols argileux qualifiés d'aléa faible à fort (aléa moyen recensé sur la zone UF). Il est recommandé la réalisation d'études géotechniques avant tout projet de construction.

#### **Aléa sismique**

La commune est concernée par un risque de sismicité modérée : niveau 3.

## **ARTICLE UF 1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS**

### Sont interdits :

- Le camping et le caravanning,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations destinées aux exploitations agricoles,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Les habitations autres que le gardiennage et service,
- Les parcs d'attraction permanents,
- Les stands de tirs et les pistes de karting.

## **ARTICLE UF 2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS**

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

### Sont admis sous réserve du respect de conditions spéciales :

#### Dans toute la zone UF :

- La construction de bâtiments à usage artisanal, de commerce, bureaux, activités tertiaires, structure d'accueil (hébergement, restauration, formation professionnelle), habitations de gardiennage qui y sont liées, compte tenu des autorisations et réglementations en vigueur, ainsi que tous services ou équipements collectifs en rapport avec l'activité ou nécessaires à son bon fonctionnement,
- Les clôtures,
- La transformation, l'agrandissement ou la reconstruction au même emplacement en cas de sinistre des immeubles existants dans la limite d'un rapport de 1,5 entre les surfaces de plancher ~~hors œuvre~~ nouvelle et ancienne,
- Les installations classées.

#### En sus, dans le secteur UFa :

- Les établissements à usage d'activités industrielles.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès

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

L'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront entraîner ni manœuvre, ni évolution de nature à perturber la circulation sur les voies publiques.

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

Les voies et places internes seront librement ouvertes à la circulation publique automobile et piétonne, elles devront permettre l'accès aux véhicules de secours, de service public ou de livraison.

Dans le secteur UFa, tout accès direct est interdit sur la RD 643 et la RD 2643, en dehors des carrefours existants sur la RD 643 et la RD 2643.

### Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les chaussées auront 5 m de largeur minimum, les voies piétonnes auront 1,50m de largeur minimum.

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

## **ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

Le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

### **2) Assainissement**

#### **a) Eaux résiduaires industrielles**

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur. Par parcelle, deux regards de contrôle seront imposés avant chaque rejet dans le réseau public afin de pouvoir vérifier la nature des effluents rejetés. Le pré-traitement des eaux résiduaires est à la charge de l'industriel ; l'équipement sera implanté sur son terrain privatif, avant raccordement aux réseaux publics.

#### **c) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent assurer une évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

## **ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 40m de l'axe de l'autoroute A2 et de la RD 643,
- 35m de l'axe de la RD 2643,
- 10m par rapport à l'axe des autres voies,
- 6m des berges du Riot des Saules recensé sur le Plan des Servitudes,
- 10m de la limite du domaine public ferroviaire.

Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance du domaine public au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit sans que cette distance puisse être inférieure à 5m pour les voies internes et 7m pour la voie routière la plus proche de l'A2.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics (distribution d'énergie...) ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite de la voie.

## **ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives de la parcelle d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit sans que cette distance puisse être inférieure à 5m.

Dans le cas d'un fonctionnement de plusieurs activités dont les bâtiments doivent être jointifs ou dans le cas d'un accord entre les demandeurs, l'implantation en limite séparative est admise.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics (distribution d'énergie...) ou d'intérêt collectif seront implantées en limites séparatives ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites.

## **ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 5 m minimum.

## **ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'activités ne peut excéder 70% de la surface totale du terrain.

## **ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage. La règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructures.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes, ...

Dans le secteur UFa, la hauteur des constructions n'est limitée que dans une bande de 60 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise de l'autoroute A2. Dans cette bande de 60 mètres, la hauteur des constructions ne pourra excéder sauf contraintes techniques, 10 mètres.

## **ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### Principe général :

En aucun cas, l'aspect extérieur des constructions ne doit porter atteinte au site.

### Dispositions particulières :

Est interdit, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les façades et pignons d'un même bâtiment seront traités en harmonie.

Les bâtiments annexes et les ajouts seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les aires extérieures de stockage et les dépôts doivent être masqués par des écrans végétaux d'essences régionales.

Les matériaux et les couleurs utilisés devront constituer un ensemble harmonieux. La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante. Il lui sera préféré des teintes plus foncées ou des beiges, blanc cassé...

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

La clôture systématique de la parcelle n'est pas imposée, par contre, l'industriel souhaitant clore son terrain devra se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et en couleur.

- Hauteur : 2,00m.
- Forme : à maille rectangulaires verticales 50 par 100 mm.
- Teinte : Vert foncé.

Les portails seront de même hauteur que les clôtures, et encadrées de deux pilastres regroupant l'alimentation gaz et électricité. L'ouverture du portail pourra varier de 6 à 9 m.

Les clôtures défensives si elles sont absolument nécessaires, seront installées en recul de 3 m par rapport à la limite du domaine public, leur hauteur est limitée à 3 m.

## **ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatif à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite.

Dans le cas d'îlot, les parcelles seront regroupées autour d'un espace planté d'arbres à tige accueillant le stationnement.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

## **ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des plantations formant écran doivent être implantées à l'intérieur des marges de reculement en bordure des zones d'habitation.

Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espaces verts dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10% de la superficie totale du terrain.

Les essences végétales devront être régionales.

Dans le secteur UFa :

- Une plate-bande engazonnée, plantée de 3,00 m de large, sera aménagée le long des limites latérales et de fond de parcelles.
- Le long de la RD 2643, des plantations d'alignement devront être réalisées. Ces dernières, espacées de 5 à 10m de large, seront des essences arborées de grande taille et ornementale.
- Le long de l'A2, les plantations devront être composées de 4 rangs de végétaux, de 5 à 10 m de large, espacés de 20 à 30 mètres. Ces végétaux seront des essences arborées de grande taille, de même essence (feuillus).
- Le long de la RD 643 et en limite de zone, les plantations devront être composées de deux rangs d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UF 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 1 à 13.

## **VIII. REGLEMENT MODIFIE DE LA ZONE 1AUa**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

## SECTION I CARACTERE DE LA ZONE NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### Caractère de la zone

---

#### I) VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés réservés pour l'urbanisation future de la commune à court ou moyen terme. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux et aux équipements sous forme d'un projet d'aménagement d'ensemble.

#### II) RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

Le sol argileux de la commune est sensible à la dessiccation, il est vivement recommandé aux constructeurs de procéder au chaînage des constructions principales.

Dans une bande de 300m de part et d'autre de la plateforme de l'autoroute A2, les constructions exposées au bruit des voies de 1ère catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 28 février 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

A l'intérieur de la zone, des sites archéologiques sensibles ont été repérés. 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, 59651 Villeneuve d'Asq, 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. Tout contre-venant sera passible des peines prévues à l'article 322-3-1 du code pénal.

#### Aléa retrait gonflement des sols argileux

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des sols argileux qualifiés d'aléa faible à fort (aléa fort recensé sur le bourg). Il est fortement recommandé la réalisation d'études géotechniques avant tout projet de construction.

#### Aléa sismique

La commune est concernée par un risque de sismicité modérée : niveau 3.

## **ARTICLE 1AUa 1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS**

### Sont interdits :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole,
- L'ouverture de carrières,
- Les hébergements hôteliers tels que le camping, le caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tirs et les pistes de karting,
- Le stationnement de caravanes, d'anciens véhicules, d'abri, autre qu'à usage public, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non,
- Les affouillements et exhaussement du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

## **ARTICLE 1AUa 2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS**

### Sont autorisées :

Par anticipation sur l'urbanisation future, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré compte tenu des taxes, contributions et participations exigibles, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux sous réserve qu'elles ne compromettent pas un aménagement rationnel ultérieur de la zone et à condition qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services.
- des équipements, installations, aménagements et les constructions liés aux services et équipements publics et d'intérêt collectif.
- des aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

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

## 2) Voirie

Les futures voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Aucune voirie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres minimum. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque les caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement (sens unique, aménagement de sécurité...).

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

Dans le cas où une voie en impasse ne pourrait être évitée, cette dernière sera aménagée dans sa partie terminale afin :

- de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (ramassage des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie...),
- et d'être prolongée facilement lors une phase d'urbanisation ultérieure.

## **ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **2) Eaux industrielles**

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

### **3) Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines reliées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau...) ou les réseaux pluviaux est strictement interdite.

#### **b) Eaux résiduelles des activités**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

#### **c) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.

Dans ce but, les aménageurs et les propriétaires examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration dans le sous-sol. Toutes les eaux pluviales privatives doivent être collectées et traitées de manière individuelle.

L'installation d'un système de récupération des eaux de pluie est recommandée.

En cas d'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales à la parcelle, le rejet vers le réseau public pourra être autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire et du respect de ses prescriptions (débit de fuite limité à 2 l/s/ha).

En aucun cas, les eaux pluviales privatives ne seront renvoyées vers le réseau public d'eaux usées.

#### **4) Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision)**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de la parcelle.

### **ARTICLE 1AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

*L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.*

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 5 mètres minimum à compter de la limite d'emprise de la voie. Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies, cette disposition ne s'applique qu'à la façade ou au pignon principal de la construction, le recul de l'autre façade ou pignon pouvant être ramené à 3 mètres.

En complément, toute construction doit être implantée avec un recul de :

- 10 mètres minimum à compter de la limite d'emprise de la RD n°49,
- 10 mètres minimum à compter de la limite d'emprise de la voie ferrée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics (distribution d'énergie...) ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite de la voie, sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

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

*L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.*

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée,
- à l'extérieur de cette bande, lorsqu'il s'agit de constructions annexes dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 m au faîtage.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres, pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics (distribution d'énergie...) ou d'intérêt collectif seront implantées en limites séparatives ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites, sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale du terrain.

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

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+Combles aménageables ou R+1).

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 m au faîtage.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

#### **ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### **1) Façades**

Le principe général est de permettre l'utilisation de matériaux, de couleurs et de formes innovantes sans compromettre l'harmonie ni avec l'environnement immédiat ni avec le corps du bâtiment principal dans le cas d'annexes et d'extensions.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre liés à une démarche environnementale et thermique ou à l'utilisation d'énergie renouvelable est autorisé.

Le matériau bois est autorisé en partie ou en totalité des façades de la construction. Le bois sera choisi parmi les essences qui grisonnent avec le temps, ou lasuré en ton naturel ou clair.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings,...),
- les imitations de matériaux telles que la fausse brique, les faux pans de bois, les rondins de bois,...
- les bardages métalliques,
- les couleurs vives quel que soit le type de matériau utilisé.

### **2) Toitures / Couvertures**

La pente des toitures n'est pas réglementée. Les toitures terrasses sont autorisées si elles démontrent l'expression d'une démarche architecturale et environnementale.

Excepté pour les toitures terrasses, les couvertures des constructions principales seront traitées en tuiles ou en ardoises, ou en matériaux d'aspect analogue (excepté les panneaux tuiles).

D'autres matériaux de couvertures peuvent être admis pour les bâtiments annexes et les extensions, sous réserve de leur intégration dans l'environnement immédiat.

Les capteurs solaires devront présenter une bonne insertion paysagère.

### **3) Clôtures**

La pose de plaques de béton et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) sont strictement interdits.

**\* Les clôtures sur rue et dans la marge de recul** auront une hauteur maximale de 1,50 m et devront être constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur de 0,80m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grilles, lisses,...),
- de grilles ou de panneaux rigides,
- et/ou d'une haie vive.

**\* Sur les autres limites séparatives**, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m et devront être constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur de 0,50m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grilles, lisses,...),
- de grilles ou de panneaux rigides,
- d'un grillage souple,
- et/ou d'une haie vive.

Les murs d'intimité seront tolérés et seront réalisés dans les mêmes matériaux que la construction principale. Ils ne pourront excéder 2 m de hauteur et 5 m de longueur à partir de la façade arrière de la construction principale.

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

#### **4) Installations diverses**

Les ouvrages techniques tels que citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service doivent être masqués par des écrans de verdure et être placés de façon à éviter toute vue directe depuis l'espace public.

Les ouvrages techniques tels que les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions environnantes.

Les paraboles, récepteurs et systèmes aérothermiques (pompes à chaleur...), devront être placés au mieux pour éviter toute vue directe depuis l'espace public et toute gêne de voisinage.

### **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 et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatif à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage d'activité, de commerce et de bureau, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement (y compris le garage).

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera exigé une place de stationnement par logement.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, une réflexion devra être portée afin d'assurer un minimum de places de stationnement à l'usage des visiteurs, en futur domaine public.

### **ARTICLE 1AUa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues aux accès et aux stationnements seront traitées en espace vert (engazonnement, plantations, jardin d'agrément ou potager...).

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Dans les opérations d'ensemble, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Les essences d'arbres et d'arbustes seront choisies de préférence parmi les essences locales.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUa 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 1 à 13.

## **X. REGLEMENT MODIFIE DE LA ZONE 1AUb**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb

## SECTION I CARACTERE DE LA ZONE NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### Caractère de la zone

---

#### I) VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, urbanisable à court terme, dont la vocation future est d'accueillir des activités économiques.

#### II) RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans une bande de 300m de part et d'autre de la plateforme de l'autoroute A2, et dans une bande de 250m de part et d'autre de la plateforme de la RD 643, les constructions exposées au bruit des voies de 1ère et 2e catégories, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 28 février 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Le plan des obligations diverses reprend à titre indicatif une zone connue dans laquelle il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

RD 643, RD 2643 et A2 : la zone est concernée par l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme. L'urbanisation pourra toutefois déroger aux principes d'inconstructibilité dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD 643 et 100m de part et d'autre de l'axe de l'A2 et de la RD 2643 sous réserve des principes d'aménagement édictés en application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme et formalisés dans les articles ci-après.

A l'intérieur de la zone, des sites archéologiques sensibles ont été repérés. 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, 59651 Villeneuve d'Ascq, 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. Tout contre-venant sera passible des peines prévues à l'article 322-3-1 du code pénal.

#### Aléa retrait gonflement des sols argileux

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des sols argileux qualifiés d'aléa faible à fort (aléa moyen recensé sur la zone 1AUb). Il est recommandé la réalisation d'études géotechniques avant tout projet de construction.

## **Aléa sismique**

La commune est concernée par un risque de sismicité modérée : niveau 3.

### **ARTICLE 1Aub 1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 1Aub 2.

### **ARTICLE 1Aub 2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS**

Sont autorisés :

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au code de l'urbanisme, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- des établissements à usage d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux ou de services comportant des installations classées ou non 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 (telles 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.
- des constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- des bâtiments annexes et des garages liés aux habitations,
- des travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes,
- de la reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
- de l'extension des constructions existantes,
- des équipements d'infrastructures et de superstructures, ainsi que les bâtiments et les installations liés à ces équipements,
- des clôtures,
- des aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1Aub 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

La desserte de la zone se fera par une voie interne débouchant sur la RD 643. L'accès à la zone sur la RD 643 se fera obligatoirement en un point unique.

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

## **ARTICLE 1Aub 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **2) Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines reliées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau...) ou les réseaux pluviaux est strictement interdite.

#### **b) Eaux résiduaires des activités**

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

#### **c) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, 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, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

#### **d) Effluents agricoles**

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un pré traitement spécifique. En aucuns cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

## **ARTICLE 1AUb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

## **ARTICLE 1AUb 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 40m de l'axe de l'autoroute A2,
- 35m de l'axe de la RD 643,
- 10m par rapport à l'axe des autres voies,
- 10m de la limite du domaine public ferroviaire.

Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance du domaine public au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit sans que cette distance puisse être inférieure à 5m pour les voies internes et 7m pour la voie routière la plus proche de l'A2.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics (distribution d'énergie...) ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite de la voie.

## **ARTICLE 1AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives de la parcelle d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit sans que cette distance puisse être inférieure à 5m.

Dans le cas d'un fonctionnement de plusieurs activités dont les bâtiments doivent être jointifs ou dans le cas d'un accord entre les demandeurs, l'implantation en limite séparative est admise.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics (distribution d'énergie...) ou d'intérêt collectif seront implantées en limites séparatives ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 5 m minimum.

## **ARTICLE 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface totale du terrain.

## **ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 21 mètres au faîtage. La règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructures.

Cette hauteur s'applique uniquement pour les bâtiments industriels et pour les bâtiments de stockage et de logistique.

Pour les autres bâtiments, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Dans une bande de 60 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise de l'autoroute A2, la hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres sauf contraintes techniques.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes, ...

## **ARTICLE 1Aub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### Principe général :

En aucun cas, l'aspect extérieur des constructions ne doit porter atteinte au site.

### Dispositions particulières :

Est interdit, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les façades et pignons d'un même bâtiment seront traités en harmonie.

Les bâtiments annexes et les ajouts seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les aires extérieures de stockage et les dépôts doivent être masqués par des écrans végétaux d'essences régionales.

Les matériaux et les couleurs utilisés devront constituer un ensemble harmonieux. La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante. Il lui sera préféré des teintes plus foncées ou des beiges, blanc cassé...

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

La clôture systématique de la parcelle n'est pas imposée, par contre, l'industriel souhaitant clore son terrain devra se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et en couleur.

- Hauteur : 2,00m.
- Forme : à maille rectangulaires verticales 50 par 100 mm.
- Teinte : Vert foncé.

Les portails seront de même hauteur que les clôtures, et encadrées de deux pilastres regroupant l'alimentation gaz et électricité. L'ouverture du portail pourra varier de 6 à 9 m.

Les clôtures défensives si elles sont absolument nécessaires, seront installées en recul de 3 m par rapport à la limite du domaine public, leur hauteur est limitée à 3 m.

## **ARTICLE 1Aub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatif à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Dans le cas d'îlot, les parcelles seront regroupées autour d'un espace planté d'arbres à tige d'essences régionales accueillant le stationnement.

### **ARTICLE 1Aub 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des plantations formant écran doivent être implantées à l'intérieur des marges de reculement en bordure des zones d'habitation.

Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espaces verts dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10% de la superficie totale du terrain.

Les essences végétales devront être régionales.

Une plate-bande engazonnée, plantée de 3,00 m de large, sera aménagée le long des limites latérales et de fond de parcelles.

Le long de la RD 643, des plantations d'alignement devront être réalisées. Ces dernières, espacées de 5 à 10m, seront des essences arborées de grande taille et ornementale.

Le long de l'A2, les plantations devront être composées de 4 rangs de végétaux, de 5 à 10 m de large, espacés de 20 à 30 mètres. Ces végétaux seront des essences arborées de grande taille, de même essence (feuillus).

## **SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1Aub 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 1 à 13.

## **XII. REGLEMENT MODIFIE DE LA ZONE 1AUc**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc

## SECTION I CARACTERE DE LA ZONE NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### Caractère de la zone

---

#### I ) VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, urbanisable à court terme, dont la vocation future est d'accueillir des activités artisanales ou commerciales.

#### II ) RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Dans une bande de 300m de part et d'autre de la plateforme de l'autoroute A2, et dans une bande de 250m de part et d'autre de la plateforme de la RD 2643, les constructions exposées au bruit des voies de 1ère et 2e catégories, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 28 février 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

RD 2643 et A2 : la zone est concernée par l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme. L'urbanisation pourra toutefois déroger aux principes d'inconstructibilité dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD 2643 et 100m de part et d'autre de l'axe de l'A2 sous réserve des principes d'aménagement édictés en application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme et formalisés dans les articles ci-après.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

A l'intérieur de la zone, des sites archéologiques sensibles ont été repérés. 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, 59651 Villeneuve d'Ascq, 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. Tout contre-venant sera passible des peines prévues à l'article 322-3-1 du code pénal.

#### Aléa retrait gonflement des sols argileux

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des sols argileux qualifiés d'aléa faible à fort (aléa moyen recensé sur la zone 1AUc). Il est recommandé la réalisation d'études géotechniques avant tout projet de construction.

## **Aléa sismique**

La commune est concernée par un risque de sismicité modérée : niveau 3.

### **ARTICLE 1AUc 1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

### **ARTICLE 1AUc 2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS**

Sont autorisés :

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au code de l'urbanisme, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- les établissements à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux comportant des installations classées ou non 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 (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- 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.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUc 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

La desserte de la zone se fera par une voie interne débouchant sur la RD 2643. L'accès à la zone sur la RD 2643 se fera obligatoirement en un point unique.

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

## **ARTICLE 1AUc 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **2) Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines reliées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau...) ou les réseaux pluviaux est strictement interdite.

#### **b) Eaux résiduelles des activités**

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

#### **c) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, 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, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 1AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

## **ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 60m de la limite d'emprise de l'autoroute A2,
- 60m de la limite d'emprise de la RD 2643,

- 10m de la limite du domaine public ferroviaire,
- 10m de la voie principale de desserte (interne à la zone).

Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance du domaine public au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit sans que cette distance puisse être inférieure à 5m pour les voies secondaires de desserte.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics (distribution d'énergie...) ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite de la voie.

## **ARTICLE 1AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives de la parcelle d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit sans que cette distance puisse être inférieure à 5m.

Dans le cas d'un fonctionnement de plusieurs activités dont les bâtiments doivent être jointifs ou dans le cas d'un accord entre les demandeurs, l'implantation en limite séparative est admise.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics (distribution d'énergie...) ou d'intérêt collectif seront implantées en limites séparatives ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 5 m minimum.

## **ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface totale du terrain.

## **ARTICLE 1AUc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage. La règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructures.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes, ...

## **ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### Principe général :

En aucun cas, l'aspect extérieur des constructions ne doit porter atteinte au site.

### Dispositions particulières :

Est interdit, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les façades et pignons d'un même bâtiment seront traités en harmonie.

Les bâtiments annexes et les ajouts seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les aires extérieures de stockage et les dépôts doivent être masqués par des écrans végétaux d'essences régionales.

Les matériaux et les couleurs utilisés devront constituer un ensemble harmonieux. La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante. Il lui sera préféré des teintes plus foncées ou des beiges, blanc cassé...

L'angle des bâtiments devra être traité avec des matériaux nobles.

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

La clôture systématique de la parcelle n'est pas imposée, par contre, l'industriel souhaitant clore son terrain devra se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et en couleur.

- Hauteur : 2,00m.
- Forme : à maille rectangulaires verticales 50 par 100 mm.
- Teinte : Vert foncé.

Les portails seront de même hauteur que les clôtures, et encadrées de deux pilastres regroupant l'alimentation gaz et électricité. L'ouverture du portail pourra varier de 6 à 9 m.

Les clôtures défensives si elles sont absolument nécessaires, seront installées en recul de 3 m par rapport à la limite du domaine public, leur hauteur est limitée à 3 m.

## **ARTICLE 1AUc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatif à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Dans le cas d'îlot, les parcelles seront regroupées autour d'un espace planté d'arbres à tige d'essences régionales accueillant le stationnement.

## **ARTICLE 1AUc 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Des plantations formant écran doivent être implantées à l'intérieur des marges de reculement en bordure des zones d'habitation.

- Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espaces verts dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10% de la superficie totale du terrain.

- Les essences végétales devront être régionales.

- Une plate-bande engazonnée, plantée de 3,00 m de large, sera aménagée le long des limites latérales et de fond de parcelles.

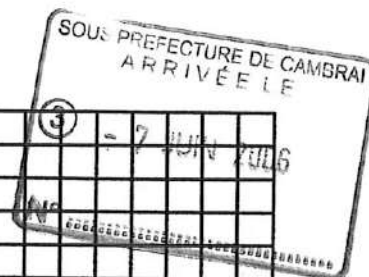
- Dans la marge de recul fixée à l'article 6, le long de la RD 2643, sur une profondeur de 5 m de large à compter de la limite d'emprise de la RD 2643, des plantations d'alignement devront être réalisées. Ces dernières, espacées de 5 à 10m, seront des essences arborées de grande taille et ornementale.

- Dans la marge de recul fixée à l'article 6, le long de l'A2, sur une profondeur de 10m de large à compter de la limite d'emprise de l'A2, les plantations devront être composées de 4 rangs de végétaux, de 5 à 10 m de large, espacés de 20 à 30 mètres. Ces végétaux seront des essences arborées de grande taille, de même essence (feuillus).

### **SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUc 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 1 à 13.



Commune de Tilloy Lez Cambrai

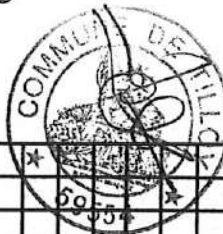
N° insee 59597

# Révision du Plan Local d'Urbanisme

## REGLEMENT

- approuvé le : 14-04-1980
- mis en révision le : 12-07-2000
- arrêté le : 13 -01-2003
- approuvé le : 11-09-2003
- modification le : 19-05-2006
- modification le : 15-11-2011

*le pour être annexé  
à la délibération  
du Conseil Municipal  
du 19 mai 2006  
Le Maire : L. Lereaux*



## SOMMAIRE

## SOMMAIRE

|           |                                                                 |       |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|-------|
| TITRE I   | DISPOSITIONS GÉNÉRALES                                          | P. 3  |
| TITRE II  | DISPOSITIONS APPLICABLES<br>AUX ZONES URBAINES                  | P. 7  |
|           | Zone UA                                                         | P. 8  |
|           | Zone UB                                                         | P. 14 |
|           | Zone UF                                                         | P. 20 |
| TITRE III | DISPOSITIONS APPLICABLES<br>AUX ZONES À URBANISER               | P. 25 |
|           | Zone 1 AUa                                                      | P. 26 |
|           | Zone 1 AUb                                                      | P. 32 |
|           | Zone 1 AUc                                                      | P. 37 |
|           | Zone 2 AUa                                                      | P. 42 |
|           | DISPOSITIONS APPLICABLES<br>AUX ZONES AGRICOLES                 |       |
|           | Zone A                                                          | P. 44 |
|           | DISPOSITIONS APPLICABLES<br>AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES |       |
|           | Zone N                                                          | P. 49 |
| TITRE IV  | MODALITÉS D'APPLICATION DES<br>RÈGLEMENTS DE ZONE               | P. 54 |

## ***TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES***

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-16 et R. 123-21 du code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE I : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de Tilloy-lez-Cambrai.

## **ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.**

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après

### **I- CODE DE L'URBANISME**

- 1°) Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R 111-2, R 111.3.2, R 111-4, R. 111-14-2 et R. 111-15 relatifs à la localisation et la desserte des constructions et l'article R 111-21 relatif à leur aspect (cf. Annexes documentaires)
- 2°) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (Article L. 111-1-1)
- 3°) Les articles L 111-9 - L 111-10 - L 123-5 - L 123-7 et L 313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer
- 4°) L'article L 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique
- 5°) L'article L 421-5 relatif à la desserte par les réseaux
- 6°) L'article L. 111-1-4 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies express, déviations et routes à grande circulation.
- 7°) Les articles R. 443-1 à R. 445-2 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs

### **II- AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS**

- 1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et sont reportées sur le document graphique qui lui est associé
- 2°) Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R. 123-19 récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU. et reportées sur le document graphique qui lui est associé
- 3°) Le Code Rural, notamment l'article L. 121-19 relatif au sursis à statuer
- 5°) Les autres Codes : Code de la Constructions et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil
- 6°) La Réglementation sur les Installations Classées
- 7°) Le Règlement Sanitaire Départemental

### **ARTICLE III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

#### **I- LE TERRITOIRE COUVERT PAR CE PLAN LOCAL D'URBANISME EST DIVISÉ EN ZONES URBAINES ET EN ZONES NATURELLES.**

1°) Les zones urbaines dites "zones U" dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

- **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U, ce sont :

- . ZONE UA, zone d'habitat de moyenne densité
  - . ZONE UB, zone d'habitat de faible densité
  - . ZONE UF, zone d'activités à vocation industrielle, commerciale, artisanale ou de services
- La zone comprend un secteur UFa à vocation économique localisé :*
- entre l'autoroute A2, la RN 43 et la RN 1043,
  - entre la voie ferrée, l'A2 et la route de Sancourt.

- **Les zones naturelles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre N, ce sont :

#### **- Les zones naturelles à urbaniser :**

- . ZONE 1AU a, zone réservée à une urbanisation future à vocation d'habitat, de commerces et de services pouvant être urbanisée par anticipation.
- . ZONE 2 AU a, zone réservée à une urbanisation à long terme.
- . ZONE 1 AU b, zone naturelle non équipée, urbanisable à court terme, dont la vocation future est d'accueillir des activités économiques.
- . ZONE 1 AU c, zone naturelle non équipée, urbanisable à court terme, dont la vocation future est d'accueillir des activités artisanales ou commerciales.

#### **.- Les zones naturelles protégées :**

- . ZONE A, zone, équipée ou non, réservée à l'activité agricole et à l'élevage.
- La zone comprend un secteur Ae lié à la protection des réseaux de télécommunication contre les obstacles.*
- . ZONE N, zone équipée ou non, protégée constituée par les prairies situées le long de l'A2.

#### **II- LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAÎTRE**

1°) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan

2°) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des "emplacements réservés" et reportés sur le plan par une trame quadrillée.

3°) Les secteurs affectés au domaine public ferroviaire dans lesquels les dispositions du PLU ne sont pas applicables aux constructions techniques indispensables au fonctionnement du Service Public ; en ce qui concerne les autres constructions liées au fonctionnement du Service Public et celles liées à l'exploitation ferroviaire correspondant aux activités de stockage, entreposage et conditionnement, les dispositions du PLU sont applicables, limitées toutefois aux articles 6, 7, 10 et 11 du corps de la règle de la zone traversée.

3°) Les secteurs affectés par le bruit des voies de transport terrestre dans lesquels les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation doivent répondre aux normes de protection acoustique

4°) Les servitudes de protection de sites et monuments naturels inscrits dans lesquels les démolitions sont soumises à l'obligation de permis de démolir selon les termes des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE IV : ADAPTATIONS MINEURES**

1°) Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet..

2°) Bâtiments existants de toute nature

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

3°) Lotissements et opérations groupées

Les dispositions des articles 3, 5, 6, 7 et 8 des zones urbaines peuvent ne pas s'appliquer aux opérations groupées qui ont fait l'objet d'un plan de compositions élaboré conjointement avec les services compétents et présentent une qualité d'aménagement qui justifie cette adaptation.

Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives d'un terrain d'assiette de l'opération.

On désigne par opérations groupées les permis de construire valant division parcellaire et ceux des lotissements qui font l'objet d'un plan d'implantation précis permettant aux futurs acquéreurs de connaître les possibilités d'implantation des constructions voisines de la leur.

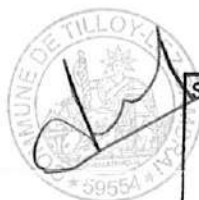
En zones urbaines, le cahier des charges d'un lotissement approuvé antérieurement à la publication d'un POS peut prévaloir sur les dispositions des articles 5 à 9 du présent règlement dans le but de préserver l'harmonie d'un ensemble de constructions en voie d'achèvement.

#### **ARTICLE V : MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT**

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et d'un PLU qui intervient postérieurement, il est fait application de l'article L. 315-4 du code de l'Urbanisme

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



Révision du PLU de Tilloy-les-Cambrai, Règlement

SOUS PREFECTURE DE CAMBRAI

ARRIVEE LE

15 DEC. 2011

N°

**ZONE UA**

## **SECTION 1**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

##### **I- VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone urbaine de moyenne densité. Y sont autorisées, les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux, d'activités non nuisantes et d'équipements publics.

##### **II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS**

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés la présence de carrières souterraines. Le plan des obligations diverses reprend à titre indicatif une zone connue dans laquelle il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le sol argileux de la commune est sensible à la dessiccation, il est vivement recommandé aux constructeurs de procéder au chaînage des constructions principales.

A l'intérieur de la zone, des sites archéologiques sensibles ont été repérés. 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, 59651 Villeneuve d'Asq, 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. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

#### **ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

Les établissements à usage d'activité industrielle

La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole.

La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés.

L'ouverture de carrières,

Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Les parcs résidentiels de loisirs

Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

#### **ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS**

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis sous réserve sous réserve du respect de conditions spéciales

Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

Les groupes de garages individuels sous réserve sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

#### ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

##### 2) EAUX INDUSTRIELLES

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

##### 3) ASSAINISSEMENT

###### a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration;

- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service.

**b) Eaux résiduelles des activités**

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

**c) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, 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, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

**ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

**ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul identique à l'une des deux constructions la plus proche.

Toute construction doit être implantée à plus de 10 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 m.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 15 m comptés à partir de la limite d'emprise publique ou des reculs minimum imposés.
- à l'extérieur de cette bande lorsqu'il s'agit de constructions annexes dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 m et dont la pente des toitures ne dépasse pas 45 °.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

- Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5 m, réalisés en bois ou dans les mêmes matériaux que ceux de l'habitation, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Pour les implantations liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UA 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 4 m.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées...

#### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est fixée à 50 % de la surface totale de la parcelle lorsque le mode d'occupation est le logement ou le bureau.

L'emprise au sol peut atteindre 100% sous deux conditions remplies simultanément :

- si la partie construite en sus des 50% ne l'est que sur un niveau,
- si la totalité du rez-de-chaussée est affectée à des activités commerciales, artisanales ou de service.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES**

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

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, 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 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements.

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

##### **HAUTEUR ABSOLUE**

- Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitable sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables (R+1+ combles aménageables ou R+2).

- La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 m au faîtage.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

#### **ARTICLE UA 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, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

Sont interdits :

- 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)
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris...réalisés avec des moyens de fortune.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

##### *a) aspect des constructions à usage d'habitation*

-Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale, ainsi que les murs, les toitures des bâtiments annexes et les ajouts.

-Les toitures principales devront comporter au moins deux versants dont l'angle d'inclinaison doit être au minimum de 40°. Pour les annexes accolées ou non à l'habitation, à l'exception des vérandas dont la pente n'est pas réglementée, une pente de toiture plus faible pourra être tolérée sans jamais être inférieure à 15°.

**-les toitures devront avoir l'aspect de la tuile.** Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

-Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents du bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

**Les constructions seront obligatoirement réalisées en aspect brique** d'un coloris choisi en harmonie avec l'architecture régionale.

##### *b) Clôtures*

En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,20m et être constituée soit de dispositifs grillagés confortés de haies vives, soit de murets d'une hauteur de 80 cm maximum, surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées soit :

-de grilles

-de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur de 80 cm maximum surmontés ou non de grilles ;

-de grillages confortés de haies vives ;

-sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation, de murs pleins.

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

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 la hauteur maximale de 0,8m.

Les clôtures en plaque béton sont interdites.

##### *c) Citernes et postes électriques*

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être réalisés **en aspect brique** d'un coloris choisi en harmonie avec l'architecture régionale.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées soit en réseau sur façade, soit en souterrain. Dans tous les cas, le constructeur ou promoteur consultera la Direction Régionale des Télécommunications ou EDF préalablement à tous travaux.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage d'activité, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,

- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement

- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'ensemble.

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

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Outre les espaces voués à la circulation et au stationnement des véhicules, des espaces communs de détente, réellement aménagés, devront concerner une superficie d'un seul tenant au moins égal à 5% de celle du terrain utilisé dans le cadre d'une opération groupée supérieure ou égale à 5000m².

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et les installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

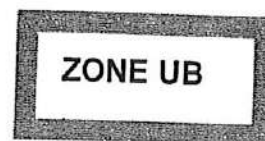
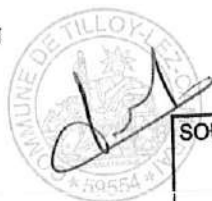
Dans les opérations d'ensemble, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking

## **SECTION 3**

### **POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UA 14-POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS



**SECTION 1**  
**CARACTERE DE LA ZONE**  
**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**CARACTERE DE LA ZONE**

**I- VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité. Y sont autorisées, les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux, d'activités non nuisantes et d'équipements publics.

**II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS**

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés la présence de carrières souterraines. Le plan des obligations diverses reprend à titre indicatif une zone connue dans laquelle il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de la plateforme de l'autoroute A 2, les constructions exposées au bruit des voies de 1<sup>ère</sup> catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 28 février 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le sol argileux de la commune est sensible à la dessiccation, il est vivement recommandé aux constructeurs de procéder au chaînage des constructions principales.

A l'intérieur de la zone, des sites archéologiques sensibles ont été repérés. 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, 59651 Villeneuve d'Asq, 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. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

**ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

**Sont interdits :**

Les établissements à usage d'activité industrielle

La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole.

La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés.

L'ouverture de carrières,

Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Les parcs résidentiels de loisirs

Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

## **ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS**

Sont autorisés les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis sous réserve sous réserve du respect de conditions spéciales

Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

Les groupes de garages individuels sous réserve sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

#### 2) EAUX INDUSTRIELLES

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

#### 3) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, 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, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

d) Effluents agricoles

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

**ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

**ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées soit :

- avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines,
- soit avec un recul minimum de 5 m et maximum de 25 m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes.

Toute construction doit être implantée à plus de 10 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 m.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 15 m comptés à partir de la limite d'emprise publique ou des reculs minimum imposés.

- à l'extérieur de cette bande lorsqu'il s'agit de constructions annexes dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 m et dont la pente des toitures ne dépasse pas 45 °.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

- Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5 m, réalisés en bois ou dans les mêmes matériaux que ceux de l'habitation, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Pour les implantations liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UB 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 4 m.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées...

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est fixée à 30 % de la surface totale de la parcelle lorsque le mode d'occupation est le logement ou le bureau.

L'emprise peut atteindre 60% sous deux conditions remplies simultanément :

- si la partie construite en sus des 30% ne l'est que sur un niveau,
- si la totalité du rez-de-chaussée est affectée à des activités commerciales et artisanales.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES**

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

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, 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 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements.

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

##### **HAUTEUR ABSOLUE**

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+ combles aménageables ou R+1).

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 m au faitage.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes etc

## ARTICLE UB11 – 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, leurs dimensions leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtement utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

-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)

-les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris...réalisés avec des moyens de fortune.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### *a) aspect des constructions à usage d'habitation*

-Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale, ainsi que les murs, les toitures des bâtiments annexes et les ajouts.

-Les toitures principales devront comporter au moins deux versants dont l'angle d'inclinaison doit être au minimum de 40°. Pour les annexes accolées ou non à l'habitation, à l'exception des vérandas dont la pente n'est pas réglementée, une pente de toiture plus faible pourra être tolérée sans jamais être inférieure à 15°.

**-les toitures devront avoir l'aspect de la tuile.** Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents du bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

**Les constructions seront obligatoirement réalisées en aspect brique** d'un coloris choisi en harmonie avec l'architecture régionale.

#### *b) Clôtures*

En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,20m et être constituées soit de dispositifs grillagés confortés de haies vives, soit de murets d'une hauteur de 80 cm maximum, surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées soit :

-de grilles

-de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur de 80 cm maximum surmontés ou non de grilles ;

-de grillages confortés de haies vives ;

-sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation, de murs pleins.

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

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 la hauteur maximale de 0,8m.

Les clôtures en plaque béton sont interdites.

c) Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être réalisés **en aspect brique** d'un coloris choisi en harmonie avec l'architecture régionale.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées soit en réseau sur façade, soit en souterrain. Dans tous les cas, le constructeur ou promoteur consultera la Direction Régionale des Télécommunications ou EDF préalablement à tous travaux.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage d'activité, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,

- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement

- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'ensemble.

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

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Outre les espaces voués à la circulation et au stationnement des véhicules, des espaces communs de détente, réellement aménagés, devront concerner une superficie d'un seul tenant au moins égal à 5% de celle du terrain utilisé dans le cadre d'une opération groupée supérieure ou égale à 5000m².

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et les installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Dans les opérations d'ensemble, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking

## SECTION 3

### POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UB 14-POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS

**ZONE UF**

## **SECTION 1**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

##### I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone destinée principalement à accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales et englobant certains terrains déjà affectés à l'industrie.

##### II – DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend un secteur UFa à vocation économique localisé :

- entre l'autoroute A2 , la RN 43 et la RN 1043,
- entre la voie ferrée, l'A2 et la route de Sancourt.

##### III - RAPPELS

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Le plan des obligations diverses reprend à titre indicatif une zone connue dans laquelle il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

RN 43, RN 1043 et A2 : la zone est concernée par l'application de l'article L111.1-4 du code de l'urbanisme. L'urbanisation pourra toutefois déroger aux principes d'inconstructibilité dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN 43 et de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN 1043 et l'A2 sous réserve des principes d'aménagement édictées en application de l'article L111.1-4 du code de l'urbanisme et formalisées dans les articles ci-après.

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de la plateforme de l'autoroute A 2, ainsi que dans une bande de 250 m. de part et d'autre de la plateforme de la RN 43, les constructions exposées au bruit des voies de 1 et 2<sup>ème</sup> catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 28 février 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

#### **ARTICLE UF 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS :**

##### SONT INTERDITS

- les campings et caravanings,
- l'ouverture et exploitation de carrières,

- les installations destinées aux exploitations agricoles,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
- les habitations autres que le gardiennage et service,
- les parcs d'attraction permanents,
- les stands de tir et les pistes de karting.

#### ARTICLE UF 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMIS :

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

##### Sont admis sous réserve du respect de conditions spéciales

##### Dans toute la zone UF :

- La construction de bâtiments à usage artisanal, de commerce, bureaux, activités tertiaires, structure d'accueil (hébergement, restauration, formation professionnelle), habitations de gardiennage qui y sont liées, compte tenu des autorisations et réglementations en vigueur, ainsi que tous services ou équipements collectifs en rapport avec l'activité ou nécessaires à son bon fonctionnement.
- Les clôtures,
- La transformation, l'agrandissement ou la reconstruction au même emplacement en cas de sinistre des immeubles existants dans la limite d'un rapport de 1,5 entre les surfaces de plancher hors-œuvre nouvelle et ancienne.
- les installations classées

##### En sus, dans le secteur UFa :

Les établissements à usage d'activités industrielles

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

##### I - ACCES

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

L'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront entraîner ni manœuvre, ni évolution de nature à perturber la circulation sur les voies publiques.

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

Les voies et places internes seront librement ouvertes à la circulation publique automobile et piétonne, elles devront permettre l'accès aux véhicules de secours, de service public ou de livraison.

Dans le secteur UFa, tout accès direct est interdit sur la RN 43 et la RN 1043, en dehors des carrefours existants sur la RN 1043 et la RN 43.

##### II - VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les chaussées auront 5 m de largeur minimum, les voies piétonnes auront 1,50 m de largeur minimum.

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

#### ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1) ALIMENTATION EN EAU

Le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

##### 2) ASSAINISSEMENT

###### a) Eaux résiduaires industrielles

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur. Par parcelle, deux regards de contrôle seront imposés avant chaque rejet dans le réseau public afin de pouvoir vérifier la nature des effluents rejetés. Le prétraitement des eaux résiduaires est à la charge de l'industriel ; l'équipement sera implanté sur son terrain privatif, avant raccordement aux réseaux publics.

###### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent assurer une évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

#### ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

#### ARTICLE UF6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 40 m. de l'axe de l'autoroute A2 et de la RN 1043,
- 35 m de l'axe de la RN 43.
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies,
- 6 m des berges du Riot des Saules recensés sur le plan des servitudes,
- 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance du domaine public au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit sans que cette distance puisse être inférieure à 5 m. pour les voies internes et 7 m. pour la voie routière la plus proche de l'A2.

#### ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives de la parcelle d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit sans que cette distance puisse être inférieure à 5 m.

Dans le cas d'un fonctionnement de plusieurs activités dont les bâtiments doivent être jointifs ou dans le cas d'un accord entre les demandeurs, l'implantation en limite séparative est admise.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 5 m. minimum.

#### ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'activités ne peut excéder 70 % de la surface totale du terrain.

#### ARTICLE UF 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage. La règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructures.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

Dans le secteur UFa, la hauteur des constructions n'est limitée que dans une bande de 60 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise de l'autoroute A2. Dans cette bande de 60 mètres, la hauteur des constructions ne pourra excéder, sauf contraintes techniques, 10 mètres.

#### ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR

##### Principe général :

En aucun cas, l'aspect extérieur des constructions ne doit porter atteinte au site.

##### Dispositions particulières :

Est interdit, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les façades et pignons d'un même bâtiment seront traités en harmonie.

Les bâtiments annexes et les ajouts seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les aires extérieures de stockage et les dépôts doivent être masqués par des écrans végétaux d'essences régionales.

Les matériaux et les couleurs utilisés devront constituer un ensemble harmonieux. La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante. Il lui sera préféré des teintes plus foncées ou des beiges, blanc cassé...

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

La clôture systématique de la parcelle n'est pas imposée, par contre, l'industriel souhaitant clore son terrain devra se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur.

- hauteur : 2,00 m.

- forme : à mailles rectangulaires verticales 50 par 100 mm

- teinte : vert foncé.

Les portails seront de même hauteur que les clôtures, et encadrés de deux pilastres regroupant l'alimentation gaz et électricité. L'ouverture du portail pourra varier de 6 à 9 m.

Les clôtures défensives si elles sont absolument nécessaires, seront installées en recul de 3 m. par rapport à la limite du domaine public, leur hauteur est limitée à 3 m.

#### ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Dans le cas d'îlot, les parcelles seront regroupées autour d'un espace planté d'arbres à tige accueillant le stationnement.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

#### ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations formant écran doivent être implantées à l'intérieur des marges de reculement en bordure des zones d'habitation.

Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espaces verts dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10 % de la superficie totale du terrain.

Les essences végétales devront être régionales.

##### Dans le secteur UFa :

- Une plate-bande engazonnée, plantée de 3,00 m. de large, sera aménagée le long des limites latérales et de fond des parcelles.
- Le long de la RN 43, des plantations d'alignement devront être réalisées. Ces dernières, espacées de 5 à 10 mètres, seront des essences arborées de grande taille et ornementale.
- Le long de l'A2, les plantations devront être composées de 4 rangs de végétaux, de 5 à 10 m de large, espacés de 20 à 30 mètres. Ces végétaux seront des essences arborées de grande taille, de même essence (feuillus).
- Le long de la RN 1043 et en limite de zone, les plantations devront être composées de deux rangs d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

### SECTION 3

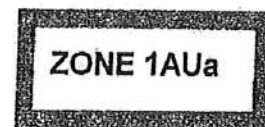
#### POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UF 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES À URBANISER**



**SECTION 1**  
**CARACTERE DE LA ZONE**  
**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**CARACTERE DE LA ZONE**

**I- VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés réservés pour l'urbanisation future de la commune où sont admis que les lotissements et opérations groupées.

**II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

Le sol argileux de la commune est sensible à la dessiccation, il est vivement recommandé aux constructeurs de procéder au chaînage des constructions principales.

Dans une bande de 250 m. de part et d'autre de la plateforme de la RN 43, les constructions exposées au bruit des voies de 2<sup>ème</sup> catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 28 février 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

A l'intérieur de la zone, des sites archéologiques sensibles ont été repérés. 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, 59651 Villeneuve d'Asq, 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. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

**ARTICLE 1AUa 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

**SONT INTERDITS**

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrière,

La création de terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,

Le camping et le stationnement de caravanes hors terrains aménagés,

Le camping-caravanage,

Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir, les pistes de karting,

Le stationnement de caravanes, d'anciens véhicules, d'abri, autre qu'à usage public, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,

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

Sont autorisées :

Par anticipation sur l'urbanisation future, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré compte tenu des taxes, contributions et participations exigibles, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- des constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble et de lotissements.

Un programme minimum de 5 lots ou de 5 logements est obligatoire par opération.

- les constructions à usage de commerce, artisanat, de bureaux et de services sous réserve qu'elles ne compromettent pas un aménagement rationnel ultérieur de la zone et à condition qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services.

- des équipements, installations, aménagements et les constructions liés aux services et équipements publics et d'intérêt collectif.

- des aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

### **ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

## ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

En l'absence de réseau, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il n'est autorisé qu'à condition que :

- les eaux soient dirigées vers une installation de type fosse toutes eaux et filtre à sable drainé, conforme aux prescriptions en vigueur ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- être conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

### Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, 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, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

## TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

## **ARTICLE 1AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Pour les terrains ne disposant pas d'un assainissement collectif, la superficie moyenne des parcelles doit être de 700 m<sup>2</sup> par opération.

## **ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m et maximum de 25 m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à l'exception de la RD 49.

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m et maximum de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD49.

Toute construction doit être implantée à plus de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 m.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 15 m comptés à partir de la limite d'emprise publique ou des reculs minimum imposés.
- à l'extérieur de cette bande lorsqu'il s'agit de constructions annexes dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 m et dont la pente des toitures ne dépasse pas 45 °.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

- Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5 m, réalisés en bois ou dans les mêmes matériaux que ceux de l'habitation, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Pour les implantations liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 1AUa 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 4 m.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées...

#### **ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface totale du terrain.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+ combles aménageables ou R+1).

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 m au faitage.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

#### **ARTICLE 1AUa 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, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

Sont interdits :

-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)

-les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris...réalisés avec des moyens de fortune.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

##### a) aspect des constructions à usage d'habitation

-Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale, ainsi que les murs, les toitures des bâtiments annexes et les ajouts.

-Les toitures principales devront comporter au moins deux versants dont l'angle d'inclinaison doit être au minimum de 40°. Pour les annexes accolées ou non à l'habitation, à l'exception des vérandas dont la pente n'est pas réglementée, une pente de toiture plus faible pourra être tolérée sans jamais être inférieure à 15°.

-les toitures devront avoir l'aspect de la tuile. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

-Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents du bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

**Les constructions seront obligatoirement réalisées en aspect brique d'un coloris choisi en harmonie avec l'architecture régionale.**

##### b) Clôtures

En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,20m et être constituée soit de dispositifs grillagés confortés de haies vives, soit de murets d'une hauteur de 80 cm maximum, surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées soit :

-de grilles

-de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur de 80 cm maximum surmontés ou non de grilles ;

-de grillages confortés de haies vives ;

-sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation, de murs pleins.

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

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 la hauteur maximale de 0,8m.

Les clôtures en plaque béton sont interdites.

##### c) Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être réalisés **en aspect brique** d'un coloris choisi en harmonie avec l'architecture régionale.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées soit en réseau sur façade, soit en souterrain. Dans tous les cas, le constructeur ou promoteur consultera la Direction Régionale des Télécommunications ou EDF préalablement à tous travaux.

## **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 et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage d'activité, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,

- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement

- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'ensemble.

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

## **ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Outre les espaces voués à la circulation et au stationnement des véhicules, des espaces communs de détente, réellement aménagés, devront concerner une superficie d'un seul tenant au moins égal à 5% de celle du terrain utilisé dans le cadre d'une opération groupée supérieure ou égale à 5000m<sup>2</sup>.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et les installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Dans les opérations d'ensemble, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking

## **SECTION 3**

### **POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de COS



**COMMUNE DE TILLOY LEZ CAMBRAI**

**EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATIONS**

**Objet : Approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme**

L'an deux mille six,  
Le 19 mai à 20 heures

Les membres du Conseil Municipal se sont réunis au lieu ordinaire de séance sous la présidence de monsieur Lucien Leveaux, Maire, en suite des convocations en date du 15 mai 2006 dont un exemplaire a été affiché à la porte de la mairie.

Etaient présents : J.P. Blaut, H. Boufflet, X. Cauet, D. Choquet, X. Cliche, N. Dobosz  
G.Dubois, M. Herlem, G. Hoschedé, M. Rodrigues

Absents : C. Cailleau, M. Geraldès

Excusés : J. Copin, A. Leveaux (ayant donné pouvoir à M. Rodrigues)

Monsieur D. Choquet est élu secrétaire

La séance est ouverte

**Le Conseil Municipal,**

- Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L123-12
- Vu la loi 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat ;
- Vu la délibération en date du 11 septembre 2003 ayant approuvé le P.L.U. ;
- Vu l'arrêté municipal en date du 7 avril mettant le projet du P.L.U. à enquête publique ;

Entendu les conclusions du commissaire enquêteur ; considérant que la modification du P.L.U., telle qu'elle est présentée au Conseil municipal, est prête et approuvée, conformément aux articles R123-24 et R 123-25 :

**Après en avoir délibéré, le conseil municipal :**

- Décide d'approuver la modification du P.L.U. telle qu'elle est annexée à la présente.
- La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention dans un journal (La Voix du Nord) conformément à l'article R 123-25
- Le P.L.U. approuvé et modifié est tenu à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture.
- La présente délibération deviendra exécutoire :
  - Dans le délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu de la modification du P.L.U., ou dans le cas contraire, à dater de la prise en compte de ces modifications ;
  - Après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

Pour extrait conforme

Le Maire

Lucien Leveaux



Le plan est annexé  
à la délibération  
du conseil municipal  
du 19 mai 2006  
Le maire: J. Lecoq



**ZONE 1Aub**

## **SECTION 1**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

##### **I- VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, urbanisable à court terme, dont la vocation future est d'accueillir des activités économiques.

##### **II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de la plateforme de l'autoroute A 2, et dans une bande de 250 m. de part et d'autre de la plateforme de la RN 43, les constructions exposées au bruit des voies de 1 et 2<sup>ème</sup> catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 28 février 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Le plan des obligations diverses reprend à titre indicatif une zone connue dans laquelle il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

RN 43 et A2 : la zone est concernée par l'application de l'article L111.1-4 du code de l'urbanisme. L'urbanisation pourra toutefois déroger aux principes d'inconstructibilité dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN 43 et de 100 m de part et d'autre de l'axe de la A2 sous réserve des principes d'aménagement édictées en application de l'article L111.1-4 du code de l'urbanisme et formalisées dans les articles ci-après.

A l'intérieur de la zone, des sites archéologiques sensibles ont été repérés. 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, 59651 Villeneuve d'Asq, 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. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

#### **ARTICLE 1Aub 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2 1Aub

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

Sont autorisés :

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au code de l'urbanisme, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- des établissements à usage d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux ou de services comportant des installations classées ou non 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 (telles 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.
- des constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- des 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.
- des bâtiments annexes et des garages liés aux habitations,
- des travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes,
- de la reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
- de l'extension des constructions existantes,
- des équipements d'infrastructures et de superstructure, ainsi que les bâtiments et les installations liés à ces équipements,
- des clôtures,
- des aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

La desserte de la zone se fera par une voirie interne débouchant sur la RN 43. L'accès à la zone sur la RN 43 se fera obligatoirement en un point unique.

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

## ARTICLE 1Aub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

En l'absence de réseau, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il n'est autorisé qu'à condition que :

- les eaux soient dirigées vers une installation de type fosse toutes eaux et filtre à sable drainé, conforme aux prescriptions en vigueur ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- être conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

#### Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, 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, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

#### Effluents agricoles

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

## ARTICLE 1Aub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

## ARTICLE 1Aub 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 40 m. de l'axe de l'autoroute A2,
- 35 m de l'axe de la RN 43.
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies.
- 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance du domaine public au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit sans que cette distance puisse être inférieure à 5 m. pour les voies internes et 7 m. pour la voie routière la plus proche de l'A2.

#### **ARTICLE 1Aub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives de la parcelle d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit sans que cette distance puisse être inférieure à 5 m.

Dans le cas d'un fonctionnement de plusieurs activités dont les bâtiments doivent être jointifs ou dans le cas d'un accord entre les demandeurs, l'implantation en limite séparative est admise.

#### **ARTICLE 1Aub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 5 m. minimum.

#### **ARTICLE 1Aub 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la surface totale du terrain.

#### **ARTICLE 1Aub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 21 mètres au faîtage. La règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructures.

Cette hauteur s'applique uniquement pour les bâtiments industriels et pour les bâtiments de stockages et de logistique.

Pour les autres bâtiments, la hauteur de construction est limitée à 12 mètres au faîtage.

Dans une bande de 60 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise de l'autoroute A2, la hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres sauf contraintes techniques.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

#### **ARTICLE 1Aub 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### Principe général :

En aucun cas, l'aspect extérieur des constructions ne doit porter atteinte au site.

##### Dispositions particulières :

Est interdit, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les façades et pignons d'un même bâtiment seront traités en harmonie.

Les bâtiments annexes et les ajouts seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les aires extérieures de stockage et les dépôts doivent être masqués par des écrans végétaux d'essences régionales.

Les matériaux et les couleurs utilisés devront constituer un ensemble harmonieux. La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante. Il lui sera préféré des teintes plus foncées ou des beiges, blanc cassé...

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

La clôture systématique de la parcelle n'est pas imposée, par contre, l'industriel souhaitant clore son terrain devra se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur.

- hauteur : 2,00 m.
- forme : à mailles rectangulaires verticales 50 par 100 mm
- teinte : vert foncé.

Les portails seront de même hauteur que les clôtures, et encadrés de deux pilastres regroupant l'alimentation gaz et électricité. L'ouverture du portail pourra varier de 6 à 9 m.

Les clôtures défensives si elles sont absolument nécessaires, seront installées en recul de 3 m. par rapport à la limite du domaine public, leur hauteur est limitée à 3 m.

### **ARTICLE 1AUb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Dans le cas d'îlot, les parcelles seront regroupées autour d'un espace planté d'arbres à tige accueillant le stationnement.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Dans le cas d'îlot, les parcelles seront regroupées autour d'un espace planté d'arbres à tige d'essences régionales accueillant le stationnement.

### **ARTICLE 1AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des plantations formant écran doivent être implantées à l'intérieur des marges de reculement en bordure des zones d'habitation.

Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espaces verts dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10 % de la superficie totale du terrain.

Les essences végétales devront être régionales.

Une plate-bande engazonnée, plantée de 3,00 m. de large, sera aménagée le long des limites latérales et de fond des parcelles.

Le long de la RN 43, des plantations d'alignement devront être réalisées. Ces dernières, espacées de 5 à 10 mètres, seront des essences arborées de grande taille et ornementale.

Le long de l'A2, les plantations devront être composées de 4 rangs de végétaux, de 5 à 10 m de large, espacés de 20 à 30 mètres. Ces végétaux seront des essences arborées de grande taille, de même essence (feuillus).

## **SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUb 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

**ZONE 1AUc**

**SECTION 1**  
**CARACTERE DE LA ZONE**  
**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**CARACTERE DE LA ZONE**

**I- VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, urbanisable à court terme, dont la vocation future est d'accueillir des activités artisanales ou commerciales.

**II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS**

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de la plateforme de l'autoroute A 2, et dans une bande de 250 m. de part et d'autre de la plateforme de la RN 43, les constructions exposées au bruit des voies de 1 et 2<sup>ème</sup> catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 28 février 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

RN 43 et A2 : la zone est concernée par l'application de l'article L111.1-4 du code de l'urbanisme. L'urbanisation pourra toutefois déroger aux principes d'inconstructibilité dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN 43 et de 100 m de part et d'autre de l'axe de la A2 sous réserve des principes d'aménagement édictées en application de l'article L111.1-4 du code de l'urbanisme et formalisées dans les articles ci-après.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

A l'intérieur de la zone, des sites archéologiques sensibles ont été repérés. 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, 59651 Villeneuve d'Asq, 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. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

**ARTICLE 1AUc 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

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

Sont autorisés :

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au code de l'urbanisme, et sous réserve que le projet ne contrevienne pas à l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les établissements à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux ou de services comportant des installations classées ou non 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 (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.

- 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.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUc 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

La desserte de la zone se fera par une voirie interne débouchant sur la RN 43. L'accès à la zone sur la RN 43 se fera obligatoirement en un point unique.

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

### ARTICLE 1AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

#### ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

En l'absence de réseau, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il n'est autorisé qu'à condition que :

- les eaux soient dirigées vers une installation de type fosse toutes eaux et filtre à sable drainé, conforme aux prescriptions en vigueur ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- être conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

#### Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, 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, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE 1AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

### **ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

Les constructions ou installations doivent être implantées :

- avec un recul minimum de :
  - 60 m. de la limite d'emprise de l'autoroute A2,
  - 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire,
- à l'alignement
  - de la RN 43 avec un recul minimum de 60 m,
  - de la voie principale de desserte avec un recul minimum de 10 m,

Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance du domaine public au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit sans que cette distance puisse être inférieure à 5 m. pour les voies secondaires de desserte.

### **ARTICLE 1AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives de la parcelle d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit sans que cette distance puisse être inférieure à 5 m.

Dans le cas d'un fonctionnement de plusieurs activités dont les bâtiments doivent être jointifs ou dans le cas d'un accord entre les demandeurs, l'implantation en limite séparative est admise.

## **ARTICLE 1AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 5 m. minimum.

## **ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la surface totale du terrain.

## **ARTICLE 1AUc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage. La règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructures.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

## **ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### Principe général :

En aucun cas, l'aspect extérieur des constructions ne doit porter atteinte au site.

### Dispositions particulières :

Est interdit, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les façades et pignons d'un même bâtiment seront traités en harmonie.

Les bâtiments annexes et les ajouts seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les aires extérieures de stockage et les dépôts doivent être masqués par des écrans végétaux d'essences régionales.

Les matériaux et les couleurs utilisés devront constituer un ensemble harmonieux. La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante. Il lui sera préféré des teintes plus foncées ou des beiges, blanc cassé...

L'angle des bâtiments devra être traité avec des matériaux nobles.

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

La clôture systématique de la parcelle n'est pas imposée, par contre, l'industriel souhaitant clore son terrain devra se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur.

- hauteur : 2,00 m.

- forme : à mailles rectangulaires verticales 50 par 100 mm

- teinte : vert foncé.

Les portails seront de même hauteur que les clôtures, et encadrés de deux pilastres regroupant l'alimentation gaz et électricité. L'ouverture du portail pourra varier de 6 à 9 m.

Les clôtures défensives si elles sont absolument nécessaires, seront installées en recul de 3 m. par rapport à la limite du domaine public, leur hauteur est limitée à 3 m.

## **ARTICLE 1AUc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Dans le cas d'îlot, les parcelles seront regroupées autour d'un espace planté d'arbres à tige accueillant le stationnement.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Dans le cas d'îlot, les parcelles seront regroupées autour d'un espace planté d'arbres à tige d'essences régionales accueillant le stationnement.

### **ARTICLE 1AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Des plantations formant écran doivent être implantées à l'intérieur des marges de reculement en bordure des zones d'habitation.

- Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espaces verts dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10 % de la superficie totale du terrain.

- Les essences végétales devront être régionales.

- Une plate-bande engazonnée, plantée de 3,00 m. de large, sera aménagée le long des limites latérales et de fond des parcelles.

- Dans la marge de recul fixée à l'article 6, le long de la RN 43, sur une profondeur de 5 m de large à comptée de la limite d'emprise de la RN 43, des plantations d'alignement devront être réalisées. Ces dernières, espacées de 5 à 10 mètres, seront des essences arborées de grande taille et ornementale.

- Dans la marge de recul fixée à l'article 6, le long de l'A2, sur une profondeur de 10 m de large à comptée de la limite d'emprise de l'A2, les plantations devront être composées de 4 rangs de végétaux, de 5 à 10 m de large, espacés de 20 à 30 mètres. Ces végétaux seront des essences arborées de grande taille, de même essence (feuillus).

## **SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUc 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

**ZONE  
2AUa**

## **SECTION 1**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

##### **I- VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone non équipée actuellement réservée pour une urbanisation future à long terme

##### **II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

Le sol argileux de la commune est sensible à la dessiccation, il est vivement recommandé aux constructeurs de procéder au chaînage des constructions principales.

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de la plateforme de l'autoroute A 2, et dans une bande de 250 m. de part et d'autre de la plateforme de la RN 43, les constructions exposées au bruit des voies de 1 et 2<sup>ème</sup> catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 28 février 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

A l'intérieur de la zone, des sites archéologiques sensibles ont été repérés. 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, 59651 Villeneuve d'Asq, 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. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

#### **ARTICLE 2AUa 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2AUa2

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

Sont autorisés :

- des équipements publics d'infrastructure,
- des clôtures

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AUa 3 - ACCES ET VOIRIE**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AUa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES  
DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES  
SEPARATIVES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX  
AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune distance ne sera imposée entre deux constructions sur une même parcelle.

**ARTICLE 2AUa 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**SECTION 3  
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AUa 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES AGRICOLES**

**ZONE A**

## **SECTION 1**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

##### **I- VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation exclusivement agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS**

La zone comprend un secteur Ae lié à la protection des réseaux de télécommunication contre les obstacles.

##### **III- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

Autoroute A2 : la zone est concernée par l'application de l'article L111.1-4 du code de l'urbanisme. L'urbanisation pourra toutefois déroger aux principes d'inconstructibilité dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la A2 sous réserve des principes d'aménagement édictés en application de l'article L111.1-4 du code de l'urbanisme et formalisés dans les articles ci-après.

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de la plateforme de l'autoroute A 2, et dans une bande de 250 m. de part et d'autre de la plateforme de la RN 43, les constructions exposées au bruit des voies de 1 et 2<sup>ème</sup> catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 28 février 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

A l'intérieur de la zone, des sites archéologiques sensibles ont été repérés. 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, 59651 Villeneuve d'Asq, 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. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

#### **ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 1, y compris :

- le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutif ou pas,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que vieux chiffons, ordures, ...

## ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Sont autorisés :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles soient implantées à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.
- Les clôtures.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1) EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

A défaut, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes et qu'elle ne porte pas atteinte à la protection de la ressource en eau.

#### 2) ASSAINISSEMENT

##### a) Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

#### b) Effluents agricoles

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

#### c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent assurer une évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe de la RD 49,
- 15 m de l'axe des autres voies.,
- 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 m.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantées à 10 m au moins :

- des limites de zones à vocation principale d'habitat,
- des limites séparatives lorsque la parcelle contigüe supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation

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

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 ( $H = L$ ), sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+combles aménageables ou R+1).

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 m au faîtage.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Sont interdits :

- 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), ...
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le long de la RN 43, des plantations d'alignement devront être réalisées. Ces dernières, espacées de 5 à 10 mètres, seront des essences arborées de grande taille et ornementale

## **SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

**ZONE N**

## **SECTION 1**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

##### **I- VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone naturelle protégée constituée par les prairies et l'espace naturel situés le long de l'A2.

##### **II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

Autoroute A2 : la zone est concernée par l'application de l'article L111.1-4 du code de l'urbanisme. L'urbanisation pourra toutefois déroger aux principes d'inconstructibilité dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la l'A2 sous réserve des principes d'aménagement édictées en application de l'article L111.1-4 du code de l'urbanisme et formalisées dans les articles ci-après.

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de la plateforme de l'autoroute A 2, et dans une bande de 250 m. de part et d'autre de la plateforme de la RN 43, les constructions exposées au bruit des voies de 1 et 2<sup>ème</sup> catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 28 février 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

A l'intérieur de la zone, des sites archéologiques sensibles ont été repérés. 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, 59651 Villeneuve d'Asq, 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. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

#### **ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2N.

#### **ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS**

Sont autorisés :

- Les constructions et installations liés à des aménagements de caractère sportif, socioculturel ou de loisirs.

- des constructions strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations de caractère touristique et de loisirs ouvertes au public, ainsi que celles abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations.
- des bâtiments et installations liés aux services et équipements publics,
- des exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- des aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.
- des clôtures.

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

#### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1) EAU POTABLE**

Lorsque le réseau d'eau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

A défaut, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes et qu'elle ne porte pas atteinte à la protection de la ressource en eau.

##### **2) ASSAINISSEMENT**

###### **a) Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service.

###### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent assurer une évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe de la RD 49,
- 100 m par rapport à l'axe de l'A 2 pour les constructions, visées à l'article L 111.1-4 du code de l'urbanisme et 35 m par rapport à l'axe de l'A 2 pour les autres constructions.
- 15 m de l'axe des autres voies,
- 6 m des berges du Rivot des Saules recensés sur le plan des servitudes,
- 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction peut être implantée à 4 mètres de la limite séparative.

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

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 ( $H = L$ ), sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est fixée à 70 % de la surface totale du terrain.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+combles aménageables ou R+1).

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 m au faitage.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Sont interdits :

- 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), ...
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.

#### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

#### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle

### **SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## ANNEXES DOCUMENTAIRES

### ANNEXE 1

- I- Les règles nationales d'urbanisme maintenues
- II- dans le cadre du PLU
- II- Les installations classées
- III- Camping, caravanage et habitations légères de loisirs
- IV- Les carrières
- V- Modes particuliers d'utilisation du sol : les installations et travaux divers

### ANNEXE 2

- I- Accès
- II- Voirie

### ANNEXE 3

- I- L'assainissement
- II- Les eaux résiduaires industrielles

### ANNEXE 4

Implantation des constructions. Réglementation des jours et vues

### ANNEXE 5

- I- Les défrichements
- II- Les espaces boisés classés

### ANNEXE 6

- I- Le COS

## **ANNEXE 1**

### **I- LES REGLES NATIONALES D'URBANISME MAINTENUES DANS LE CADRE DU PLU**

#### **ARTICLE R. 111-2**

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### **ARTICLE R. 111-3-2**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **ARTICLE R. 111-4**

Le permis de construire peut être refusé 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.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **ARTICLE R. 111-14-2**

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. 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.

#### **ARTICLE R. 111-15**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

#### **ARTICLE R. 111-21**

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.

## **II- LES INSTALLATIONS CLASSEES**

### Définition

La loi du 19 juillet 1976 a substitué la notion d'"installation" à celle d'établissement classé. L'article 1er définit globalement les installations qui peuvent être classées. Ce sont les "usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières " et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la protection de la nature et de l'environnement-, soit pour la conservation des sites et monuments.

### Nomenclature

Pour être soumises à la loi du 19 juillet 1976, les installations doivent être classables et classées, c'est à dire reprises dans "la nomenclature". Celle-ci se présente sous la forme d'un tableau classant par ordre alphabétique différentes activités. Il n'existe plus désormais que deux types d'installations :

- celles soumises à autorisation ;
- celles soumises à déclaration.

### Procédure d'implantation

Deux catégories sont prévues :

- les installations soumises à autorisation préfectorale. Cette autorisation résulte d'un arrêté qui spécifie les mesures à prendre pour prévenir les dangers et inconvénients de l'installation. Elle est délivrée après enquête publique et avis des conseils municipaux intéressés et du Conseil Départemental d'hygiène.

- les installations soumises à déclaration qui doivent respecter les prescriptions générales, édictées par les arrêtés préfectoraux, pris après avis du Conseil Départemental d'Hygiène.

#### Articulation avec le permis de construire

La demande de permis de construire concernant les installations classées doit être accompagnée de la justification de la déclaration ou du dépôt de la demande d'autorisation.

#### Procédure de contrôle

Le contrôle du respect des prescriptions est effectué par les inspecteurs des installations classées. Les frais de ces contrôles sont à la charge de l'exploitant contrôlé.

#### Mesures de protection

Le PLU détermine l'affectation dominante des sols par zone, en précisant la nature des activités qui peuvent être interdites ou soumises à des conditions particulières, telles que l'ouverture ou l'extension d'établissements industriels (Article R. 123-21 du Code de l'Urbanisme).

En l'absence de PLU rendu public ou approuvé, le Préfet peut délimiter un périmètre à l'intérieur duquel toute construction nouvelle sera soumise à des règles particulières rendues nécessaires par l'existence d'installations classées (Article L. 421-8 du Code de l'Urbanisme).

### III- CAMPING, CARAVANAGE ET HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Annexe Documentaire  
du P.L.U.

#### LA REGLEMENTATION DU CAMPING, DU CARAVANAGE ET DES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Articles R 443-1 à R445-2 du Code de l'Urbanisme

- les terrains existant antérieurement au 19/12/1985 (arrêté du 15/11/1985) sont maintenus dans leur classement
- les nouveaux terrains, à compter du 19/12/1985, sont classés suivant les nouvelles catégories en vigueur ci-dessous

| TYPES<br>D'INSTALLATIONS                          | FORMULES D'ACCUEIL               |                                                        |                                                  | PROCEDURE A SUIVRE                                                           |                        |                                                                                         |                            | EXPLOITATION DU TERRAIN                                                                             |                                   |
|---------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|                                                   | Dénomination                     | Capacité<br>d'accueil                                  | Période<br>d'ouverture                           | Démarche                                                                     | Délai<br>d'instruction | Autorité compétente<br>P.O.S. - approuvé                                                | Validité<br>l'autorisation | Délai                                                                                               | Mode                              |
| Tentes<br>et/ou<br>Caravanes<br>[1]               | Hors terrains<br>aménagés        | Stationnement<br>isolé<br>"Camping à la<br>ferme" [3]  | 1 à 6                                            | Déclaration<br>en Mairie<br>[6]                                              |                        |                                                                                         | 3 mois                     | Immédiatement<br>possible                                                                           | Location                          |
|                                                   | Sur ter-<br>rains<br>aménagés    |                                                        | < 3 mois<br>> 3 mois                             | Demande<br>d'autorisation<br>(en Mairie)                                     | 2 mois                 | Maire au nom<br>de l'Etat<br>Maire au nom<br>de la commune                              | 3 ans<br>(renouvelable)    |                                                                                                     |                                   |
| Habitations<br>légeres de<br>loisirs (HLL)<br>[2] | Camp de<br>tourisme<br>[4]       | saisonnier [5]<br>aire naturelle [5]<br>non saisonnier | 120 (sur 1,5 ha)<br>25 (sur 1 ha)<br>non limitée | Demande<br>d'autorisation<br>d'aménager [10]<br>(4 exemplaires<br>en Mairie) | 3 mois<br>(5 mois)     | Commissaire de<br>la République<br>au nom de<br>l'Etat<br>Maire au nom<br>de la commune | Permanente                 | Après certi-<br>ficat d'achè-<br>vement des<br>travaux et<br>arrêté de<br>classement<br>Préfet [14] | Location<br>ou<br>cession<br>[13] |
|                                                   | Camp de<br>loisirs<br>[4]        | non limitée [6]<br>non limitée [7]<br>(sauf HLL)       | Permanent                                        |                                                                              |                        |                                                                                         |                            | Après certi-<br>ficat d'achèvement                                                                  |                                   |
|                                                   | Parcs Résidentiels<br>de loisirs |                                                        |                                                  |                                                                              |                        |                                                                                         |                            |                                                                                                     |                                   |

## Notice explicative de ce tableau

### 1- Définition de la caravane

Article R. 443-2 du Code de l'Urbanisme - Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

Les moyens de mobilité sont eux-mêmes définis par la Circulaire n° 72-186 du 20 octobre 1972 : pneus, attelages, freinage et signalisation.

### 2- Définition de l'habitation légère de loisirs :

**Article R. 444-2** - Sont dénommées habitations légères de loisirs au sens du présent Code des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'Article R. 111-16 du Code de la construction et de l'Habitation :

Les constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour vocation d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou modules, ainsi que les bungalows et les chalets démontables : leur implantation doit être autorisée par un permis de construire si la surface hors œuvre nette > 35 m<sup>2</sup> (sinon déclaration en mairie).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée à ces constructions.

3 - Camping à la ferme : sur une exploitation agricole (pâturage manoir) : surface minimale de 300 m<sup>2</sup> par emplacement. Le label est délivré par la Fédération des Gîtes.

4- Camp de touristes et camp de loisirs : formule créée par l'arrêté du 15 novembre 1984.

Les camps de tourisme sont réservés au passage. Les camps de loisirs permettent la sédentarisation.

5- La formule Aire naturelle de camping instituée par arrêté du 28 juin 1976 a été remplacée par celle des camps de tourisme : aire naturelle ou saisonnier.

6- Le nombre d'emplacements envisagé par le pétitionnaire doit respecter les normes de densité. Il est fixé par l'autorisation d'aménager ; s'il est supérieur à 200, une étude d'impact devra être jointe au dossier.

7- Les camps de loisirs permettent d'accueillir les HLL mais avec un maximum de 34 ou 20% de leur capacité.

8- Consécutifs ou non dans l'année.

9- Autorisation préalable du propriétaire ou de l'exploitant.

10- L'autorisation d'aménager vaut permis de construire pour les constructions et installations prévues dans la demande.

11- Délai de trois mois porté à cinq mois en cas de consultation de l'Architecte des Bâtiments de France ou du Ministre.

12- La possibilité d'implantation ouverte par un règlement de PLU ne dispense pas du respect de la procédure et notamment de la délivrance d'une autorisation par l'autorité compétente.

13- La durée d'ouverture et le mode d'exploitation sont déterminés par l'arrêté d'autorisation.

14- L'arrêté de classement est délivré par le Préfet, même en cas de PLU approuvé. Il est nécessaire pour pouvoir accueillir les campeurs ou caravaniers.

#### Les interdiction de stationnement

##### **Article R. 443-9**

Le camping et le stationnement des caravanes pratiqués isolément, ainsi que la création de camping et de caravanage sont interdits :

- sur les rivages de la mer ;
- dans les sites classés ou inscrits ;
- autour d'un monument historique classé, inscrit ou en instance de classement ;
- dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain ;
- dans les zones de protection des monuments naturels et des sites ;
- dans un rayon de 200 mètres des points de captage d'eau potable.

##### **Article R. 443-9-1**

Le stationnement des caravanes est interdit dans les bois, forêts et parcs classés par un Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, ainsi que dans les forêts classées.

##### **Articles R. 443-3 et R. 443-6-1**

La pratique du camping en dehors des terrains aménagés et le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés, peuvent être interdits par arrêté dans certaines zones. Ces interdictions peuvent être prononcées si les modes d'occupation du sol envisagés sont de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

L'arrêté d'interdiction est pris par le Maire au nom de l'Etat en cas de Plan Local d'Urbanisme prescrit ou publié ; il est pris par le Maire au nom de la commune en cas de Plan Local d'Urbanisme approuvé.

#### IV- LES CARRIERES

1) Consulter les articles 105 et suivants du Code Minier et la loi n° 77-520 du 16 juillet 1977 portant modification de diverses dispositions du Code Minier.

2) Le décret n° 79-1108 du 20 décembre 1979 prévoit les conditions d'exploitation des carrières. Le tableau suivant reproduit ses dispositions essentielles (avec les modifications issues du décret 85-448 pris pour application de la loi du 12 juillet 1983).

3) Consulter la loi 76- 6663 du 19 juillet 1976, relative aux installations classées.

4) Consulter le décret n) 80-830 du 7 mai 1980, relatif à la police des mines et des carrières.

| Caractéristiques de la carrière<br>Conditions de dimension et d'impact                                                                                                                                                                                                                                        | Démarche de l'exploitant                                                                                                                                          | Délai maximum<br>d'instruction                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| - Superficie < 500 m <sup>2</sup><br>- Exploitation par le propriétaire<br>Exploitation par une collectivité<br>Exploitation locale<br>- Hors du domaine public de l'État<br>- Hors du lit du cours d'eau<br>- Distance > 500 m d'une autre exploitation autorisée ou déclassée                               | <u>Déclaration</u><br>En deux exemplaires au Préfet<br>et copie au Maire 2 mois avant travaux                                                                     | Attendre le<br>récépissé de déclaration<br>Maximum 2 mois     |
| - Superficie < 5 ha et production < 150 000 t/an<br>- Non modification du régime des eaux, ni altération de la qualité des eaux<br>- Distance < 500 m d'une autre exploitation<br>- Superficie cumulée avec autres carrières dans un rayon d'1 km : < 5 ha                                                    | <u>Demande d'autorisation</u><br>En 8 exemplaires au Préfet.<br>Dossier complet avec Notice d'Impact si une autre législation l'impose sur le site d'exploitation | 4 mois (Arrêté<br>Préfectoral)                                |
| - Superficie > 5 ha ou production > 150 000 t/an<br>- ou superficie cumulée des autres carrières dans un rayon d'1 km : > 5 ha<br>- Modification du régime des eaux<br>Altération de la qualité des eaux<br>Changement notable de l'impact sur l'environnement en cas d'extension<br>- Carrières souterraines | <u>Demande d'autorisation</u><br>En 8 exemplaires au Préfet<br>Dossier complet avec Étude d'Impact                                                                | Enquête publique<br>Durée 1 mois<br>Arrêté Préfectoral 8 mois |

#### V- MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL : LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

##### ARTICLE L. 442-1

L'autorisation des installations et travaux divers est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État :

a) Dans les communes où le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8 ; les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'État.

Un décret en Conseil d'État détermine les types d'installations et de travaux divers pour lesquels la délivrance de l'autorisation prévue au premier alinéa est obligatoire.

#### **ARTICLE R. 442-1**

Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes ci-après énumérées :

a) dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé ;

b) dans les zones d'environnement protégé sauf s'il en est disposé autrement par l'acte instituant la zone ;

c) dans les communes figurant sur une liste dressée à cet effet par arrêté du Préfet pris sur proposition du responsable du Service de l'État dans le département, chargé de l'Urbanisme et après avis du Maire de chaque commune intéressée. La liste établie en application du c) ci-dessus fait l'objet des mesures de publicité et d'information du public mentionnées aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 441-1. Toutefois, pour ce qui concerne le garage collectif des caravanes, ces dispositions sont applicables pour tout le territoire national.

#### **ARTICLE R. 442-2**

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R. 442-1, ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable, la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois :

a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

b) les aires de stationnement ouvertes au public, et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7, ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;

c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

#### **ARTICLE R. 442-3**

L'autorisation prévue à l'article L. 442-1 n'est pas exigée dans le cas où les installations ou travaux mentionnés à l'article R. 442-2 sont soumis à autorisation ou à déclaration en application :

- de la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux ;

- de la loi du 19 juillet 1975 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

- du Code Minier ;

- du décret n° 63-1228 du 11 décembre 1963 relatif aux installations nucléaires ;

- des articles L. 421-1, R. 443-4, R. 443-7 du présent Code.

L'autorisation prévue à l'article L. 442-1 n'est pas non plus exigée dans le cas où les installations ou travaux mentionnés à l'article R. 442-2 sont exécutés sur le domaine public et font l'objet d'un permis de stationnement ou d'une procédure d'autorisation d'occupation de ce domaine.

**ANNEXE 2 : ANNEXE A L'ARTICLE 3 DE CHAQUE REGLEMENT DE ZONE**  
**ACCES ET VOIRIE**

**I- ACCES**

Se reporter à l'article 682 du Code Civil reproduit ci-dessous :

"Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

**II- VOIRIE**

En vertu de l'article 2 du décret n° 64-262 du 14 mars 1964, une voie de moins de 8 mètres de plate-forme et 5 mètres de chaussée pourrait être incorporée dans le domaine public communal sur délibération motivée du Conseil Municipal.

L'article 1er du décret n° 79-1152 du 28 décembre 1979 a supprimé les alinéas 1,2 et 3 de cet article 2 fixant les caractéristiques géométriques des voies communales (plate-forme 8 m et largeur de chaussée 5,50 mètres).

### **ANNEXE 3 : ANNEXE A L'ARTICLE 4 DE CHAQUE REGLEMENT DE ZONE**

#### **LA DESSERTE PAR LES RESEAUX**

ARRETÉ DU 6 MAI 1996 FIXANT LES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES APPLICABLES AUX SYSTÈMES D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L. 2224-8 et L. 2224-10 ;

Vu le Code de la santé publique, notamment ses articles L.1, L.2, et L. 33 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L. 111-4 et R. 111-3 ;

Vu la Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau ;

Vu le décret n° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L. 2224-8 et L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, notamment son article 26 ;

Vu l'avis du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France en date du 16 mai 1995 ;

Vu l'avis de la mission interministérielle de l'eau en date du 27 juin 1995 ;

Vu l'avis du Comité National de l'eau en date du 7 juillet 1995.

Arrêtent :

**ARTICLE 1<sup>ER</sup>** - L'objet de cet arrêté est de fixer les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

Par "assainissement non collectif", on désigne : tout système d'assainissement effectuant la collecte, le pré-traitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement.

#### **SECTION 1 - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

**ARTICLE 2** - Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux, notamment celles prélevées en vue de la consommation humaine ou faisant l'objet d'usages particuliers tels la conchyliculture, la pêche à pied ou la baignade.

Leurs caractéristiques techniques et leur dimensionnement doivent être adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Le lieu d'implantation tient compte des caractéristiques du terrain, nature et pente, et de l'emplacement de l'immeuble.

**ARTICLE 3** - Les eaux usées domestiques ne peuvent rejoindre le milieu naturel qu'après avoir subi un traitement permettant de satisfaire la réglementation en vigueur et les objectifs suivants :

1°- Assurer la permanence de l'infiltration des effluents par des dispositifs d'épuration et d'évacuation par le sol ;

2°- Assurer la protection des nappes d'eaux souterraines.

Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne peut être effectué qu'à titre exceptionnel dans le cas où les conditions d'infiltration ou les caractéristiques des effluents ne permettent pas d'assurer leur dispersion dans le sol, et sous réserve des dispositions prévues aux articles 2 et 4. La qualité minimale requise pour le rejet, constatée à la sortie du dispositif d'épuration sur un échantillon représentatif de deux heures non décanté, est de 30 mg par litre pour les matières en suspension (MES) et de 40 mg par litre pour la demande biochimique en oxygène sur cinq jours (DBO5).

Sont interdits les rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

Si aucune des voies d'évacuation citées ci-dessus, y compris vers le milieu superficiel, ne peut être mise en œuvre, le rejet d'effluents ayant subi un traitement complet dans une couche sous-jacente perméable par puits d'infiltration tel que décrit en annexe est autorisé par dérogation du préfet, conformément à l'article 12 du présent arrêté.

**ARTICLE 4** - Sans préjudice des dispositions fixées par les réglementations de portée nationale ou locale (périmètres de protection des captages d'eau destinées à la consommation humaine, règlements d'urbanisme, règlements communaux ou intercommunaux d'assainissement, ...), les dispositifs ne peuvent être implantés à moins de 35 mètres des captages d'eau utilisée pour la consommation humaine.

**ARTICLE 5** - Les dispositifs d'assainissement non collectif sont entretenus régulièrement de manière à assurer :

Le bon état des installations et des ouvrages, notamment des dispositifs de ventilation et, dans le cas où la filière le prévoit, des dispositifs de dégraissage ;

Le bon écoulement des effluents jusqu'au dispositif d'épuration ;

L'accumulation normale des boues et des flottants à l'intérieur de la fosse toutes eaux.

Les installations et ouvrages doivent être vérifiés et nettoyés aussi souvent que nécessaire. Sauf circonstances particulières liées aux caractéristiques des ouvrages ou à l'occupation d'immeuble dûment justifiées par le constructeur ou l'occupant, les vidanges de boues et de matières flottantes sont effectuées :

Au moins tous les quatre ans dans le cas d'une fosse toutes eaux ou d'une fosse septique ;

Au moins tous les ans dans le cas d'une installations d'épuration biologique à cultures fixées.

Les ouvrages et les regards doivent être accessibles pour assurer leur entretien et leur contrôle.

**ARTICLE 6** - L'élimination des matières de vidange doit être effectuée conformément aux dispositions réglementaires, notamment celles prévues par les plans départementaux visant la collecte et le traitement des matières de vidange.

**ARTICLE 7** - Dans le cas où la commune n'a pas pris en charge leur entretien, l'entrepreneur ou l'organisme qui réalise une vidange est tenu de remettre à l'occupant ou au propriétaire un document comportant au moins les indications suivantes :

- a) Son nom ou sa raison sociale, et son adresse ;
- b) L'adresse de l'immeuble où est située l'installation dont la vidange a été réalisée ;
- c) Le nom de l'occupant ou du propriétaire ;
- d) La date de la vidange ;
- e) Les caractéristiques, la nature et la quantité des matières éliminées ;
- f) Le lieu où les matières de vidange sont transportées en vue de leur élimination.

## SECTION 2- PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX SEULS OUVRAGES D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DES MAISONS D'HABITATION INDIVIDUELLES

**ARTICLE 8** - Les systèmes mis en œuvre doivent permettre le traitement commun des eaux vannes et des eaux ménagères et comporter :

a) Un dispositif de pré-traitement (fosse toutes eaux, installations d'épuration biologique à boues activées ou cultures fixées) ;

b) Des dispositifs assurant :

- soit à la fois l'épuration et l'évacuation par le sol (tranchées ou lit d'épandage ; lit filtrant au terte d'infiltration) ;

- soit l'épuration des effluents avant le rejet vers le milieu hydraulique superficiel (lit filtrant drainé à flux vertical ou horizontal).

**ARTICLE 9** - Lorsque les huiles et les graisses sont susceptibles de provoquer des dépôts préjudiciables à l'acheminement des effluents ou au fonctionnement des dispositifs de traitement, un bac à graisses, destiné à la rétention de ces matières, est interposé sur le circuit des eaux en provenance des cuisines et le plus près possible de celles-ci.

**ARTICLE 10** - Le traitement séparé des eaux vannes et eaux ménagères peut être mis en œuvre dans le cas de réhabilitation d'installations existantes conçues selon cette filière. Il comporte :

- a) Un prétraitement des eaux vannes dans une fosse septique et un prétraitement des eaux ménagères dans un bac à graisses ou une fosse septique ;
- b) Des dispositifs d'épuration conformes à ceux mentionnés à l'article 8.

**ARTICLE 11** - Les eaux vannes peuvent être dirigées vers une fosse chimique ou une fosse d'accumulation, après accord de la commune, dans le cas de réhabilitation d'habitations ou d'installations existantes et s'il y a impossibilité technique de satisfaire aux dispositions des articles 8 et 10. Les eaux ménagères sont alors traitées suivant les modalités prévues à l'article 10.

**ARTICLE 12** - Les conditions de réalisation et les caractéristiques techniques applicables aux ouvrages d'assainissement non collectif visés aux articles 8 à 11 doivent être conformes aux dispositions figurant en annexe au présent arrêté.

Celles-ci peuvent être modifiées ou complétées par un arrêté des ministres concernés, après avis du Conseil supérieur d'hygiène publique de France, en cas d'innovation technique.

L'adaptation dans certains secteurs, en fonction du contexte local, des filières ou dispositifs décrits dans le présent arrêté est subordonnée à une dérogation du préfet.

### SECTION 3- PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX SEULS OUVRAGES D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DES AUTRES IMMEUBLES

**ARTICLE 13** - La présente section est applicable aux dispositifs d'assainissement non collectifs destinés à traiter les eaux usées domestiques des immeubles, ensembles immobiliers et installations diverses, quelle qu'en soit la destination, à l'exception des maisons d'habitation individuelles.

**ARTICLE 14** - L'assainissement de ces immeubles peut relever soit des techniques admises pour les maisons d'habitation individuelles telles qu'elles sont déterminées à la section 2 du présent arrêté, soit des techniques mises en œuvre en matière d'assainissement collectif.

Une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

Les décanteurs-digesteurs peuvent être utilisés, comme dispositifs de pré-traitement des effluents et avant épuration de ceux-ci, pour l'assainissement de populations susceptibles de produire une charge brute de pollution organique (évaluée par la demande biochimique en oxygène sur cinq jours) supérieure à 1,8 kg par jour.

**ARTICLE 15** - Un bac à graisses (ou une fosse septique) tel que prévu à l'article 9 doit être mis en place, lorsque les effluents renferment des huiles et des graisses en quantité importante. Les caractéristiques du bac à graisses doivent faire l'objet d'un calcul spécifique adapté au cas particulier.

### SECTION 4 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**ARTICLE 16** - Les prescriptions figurant dans le présent arrêté peuvent être complétées par des arrêtés du maire ou du préfet pris en application de l'article L. 2 du code de la

santé publique, lorsque les dispositions particulières s'imposent pour assurer la protection de la santé publique dans la commune ou le département.

**ARTICLE 17** - L'arrêté du 3 mars 1982 modifié fixant les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des bâtiments d'habitation est abrogé.

## ANNEXE

### **Caractéristiques techniques et conditions de réalisation des dispositifs mis en œuvre pour les maisons d'habitation**

#### **1- Dispositifs assurant un pré-traitement**

##### *1°- Fosse toutes eaux et fosse septique*

Une fosse toutes eaux est un appareil destiné à la collecte, à la liquéfaction partielle des matières polluantes contenues dans les eaux usées et à la rétention des matières solides et des déchets flottants. Elle reçoit l'ensemble des eaux usées domestiques.

Elle doit être conçue de manière à éviter les cheminements directs entre les dispositifs d'entrée et de sortie ainsi que la remise en suspension et l'entraînement des matières sédimentées et des matières flottantes, pour lesquelles un volume suffisant est réservé.

La hauteur utile d'eau ne doit pas être inférieure à 1 mètre. Elle doit être suffisante pour permettre la présence d'une zone de liquide au sein de laquelle se trouve le dispositif de sortie des effluents.

Le volume utile des fosses toutes eaux, volume offert au liquide et à l'accumulation des boues, mesuré entre le fond de l'appareil et le niveau inférieur de l'orifice de sortie du liquide, doit être au moins égal à 3 mètres cube pour des logements comprenant jusqu'à cinq pièces principales. Pour des logements plus importants, il doit être augmenté d'au moins 1 mètre cube par pièce supplémentaire.

Les fosses toutes eaux doivent être pourvues d'une ventilation constituée d'une entrée d'air et d'une sortie d'air située au dessus des locaux habités, d'un diamètre d'au moins 100 millimètres.

Le volume utile des fosses septiques réservées aux seules eaux vannes doit être au moins égal à la moitié des volumes minimaux retenus pour les fosses toutes eaux.

##### *2°- Installations d'épuration biologique à boues activées*

Le volume total des installations d'épuration biologiques à boues activées doit être au moins égal à 2,5 mètres cubes pour des logements comprenant jusqu'à six pièces principales.

L'installation doit se composer :

- soit d'une station d'épuration biologique à boues activées d'un volume total utile au moins égal à 1,5 mètres cubes pour l'ensemble du compartiment d'aération et du clarificateur, suivie obligatoirement, en aval du clarificateur et distinct de celui-ci, d'un dispositif de rétention et d'accumulation des boues (piège à boues) d'un volume au moins égal à 1 mètre cube ou un dispositif présentant une efficacité semblable ;

- soit d'une station d'un volume total utile au moins égal à 2,5 mètres cubes pour l'ensemble du compartiment d'aération et du clarificateur, ce dernier devant présenter une efficacité semblable au piège à boues mentionné à l'alinéa précédent.

Pour des logements comprenant plus de six pièces principales, ces volumes font l'objet d'une étude particulière.

##### *3°- Installations d'épuration biologique à cultures fixées*

Pour un logement comportant jusqu'à six pièces principales, l'installation d'épuration biologique à cultures fixées comporte un compartiment de pré-traitement anaérobie suivi d'un compartiment de traitement aérobie. Chacun des compartiments présente un volume au moins égal à 2,5 mètres cubes.

Le pré-traitement anaérobie peut être assuré par une fosse toutes eaux. Pour des logements comprenant plus de six pièces principales, les volumes des différents compartiments font l'objet d'une étude spécifique.

## **2- Dispositifs assurant l'épuration et l'évacuation des effluents par le sol**

### **1°- Tranchées d'épandage à faible profondeur dans le sol naturel (épandage souterrain)**

L'épandage souterrain doit être réalisé par l'intermédiaire des tuyaux d'épandage placés horizontalement dans un ensemble de tranchées.

Ceux-ci doivent être placés aussi près de la surface du sol que le permet leur protection.

La longueur totale des tuyaux d'épandage mis en œuvre doit être fonction des possibilités d'infiltration du terrain et des quantités d'eau à infiltrer.

Les tuyaux d'épandage doivent avoir un diamètre au moins égal à 100 millimètres. Ils doivent être constitués d'éléments rigides en matériaux résistants munis d'orifices dont la plus petite dimension doit être au moins égale à 5 millimètres.

La longueur d'une ligne de tuyaux d'épandage ne doit pas excéder 30 mètres.

La largeur des tranchées d'épandage dans lesquelles sont établis des tuyaux d'épandage est de 0,5 mètre minimum. Le fond des tranchées est garni d'une couche de graviers sans fines, d'une granulométrie 10/40 millimètres ou approchant.

La distance d'axe en axe des tranchées doit être au moins égale à 1,50 mètres.

Le remblai de la tranchée doit être réalisé après interposition, au dessus de la couche de graviers, d'un feutre ou d'une protection équivalente perméable à l'air et à l'eau.

L'épandage souterrain doit être maillé chaque fois que la topographie le permet.

Il doit être alimenté par un dispositif assurant une égale répartition des effluents dans le réseau de distribution.

### **2°- Lit d'épandage à faible profondeur**

Le lit d'épandage remplace les tranchées à faible profondeur dans le cas des sols à dominante sableuse où la réalisation des tranchées est difficile.

Il est constitué d'une fouille unique à fond horizontal.

### **3°- Lit filtrant vertical non drainé et terte d'infiltration**

Dans le cas où le sol présente une perméabilité insuffisante, un matériau plus perméable (sable siliceux lavé) doit être substitué au sol en place sur une épaisseur minimale de 0,70 mètre sous la couche de graviers qui assure la répartition de l'effluent distribué par des tuyaux d'épandage.

## **3- Dispositifs assurant l'épuration des effluents avant rejet vers le milieu hydraulique superficiel**

### **1°- Lit filtrant drainé à flux vertical**

Il comporte un épandage dans un massif de sable propre rapporté formant un sol reconstitué tel que décrit dans la présente annexe.

À la base du lit filtrant, un drainage doit permettre d'effectuer la reprise des effluents filtrés pour les diriger vers le milieu hydraulique superficiel ; les drains doivent être, en plan, placés de manière alternée avec les tuyaux distributeurs.

La surface des lits filtrants drainés à flux vertical doit être au moins égale à 5 mètres carrés par pièces principale, avec une surface minimale totale de 20 mètres carrés.

Dans le cas où la nappe phréatique est trop proche, l'épandage doit être établi à la partie supérieure d'un terte réalisé au-dessus du sol en place.

### **2°- Lit filtrant drainé à flux horizontal**

Dans le cas où le terrain en place ne peut assurer l'infiltration des effluents et si les caractéristiques du site ne permettent pas l'implantation d'un lit filtrant drainé à flux vertical, un lit filtrant drainé à flux horizontal peut être réalisé.

Le lit filtrant drainé à flux horizontal est établi dans une fouille à fond horizontal, creusée d'au moins 0,50 mètre sous le niveau d'arrivée des effluents.

La répartition des effluents sur toute la largeur de la fouille est assurée, en tête, par une canalisation enrobée de graviers 10/40 millimètres ou approchant dont le fil d'eau est situé à au moins 0,35 mètre du fond de la fouille.

Le dispositif comporte successivement, dans le sens d'écoulement des effluents, des bandes de matériaux disposés perpendiculairement à ce sens, sur une hauteur de 0,35 mètre au moins, et sur une longueur de 5,5 mètres :

Une bande de 1,2 mètre de gravillons fins 6/10 millimètres ou approchant ;

Une bande de 3 mètres de sable propre ;

Une bande de 0,50 mètre de gravillons fins à la base desquels est noyée une canalisation de reprise des effluents.

L'ensemble est recouvert d'un feutre imputrescible et de terre arable.

La largeur du front de répartition est de 6 mètres pour 4 pièces principales et de 8 mètres pour 5 pièces principales ; il est ajouté 1 mètre supplémentaire par pièce principale pour les habitations plus importantes.

#### **4- Autres dispositifs**

##### *1°- Bac à graisse*

Le bac à graisses (ou bac dégraisseur) est destiné à la rétention des matières solides, graisses et huiles contenues dans les eaux ménagères.

Le bac à graisses et les dispositions d'arrivée et de sortie des eaux doivent être conçus de manière à éviter la remise en suspension et l'entraînement des matières grasses et des solides dont l'appareil a réalisé la séparation.

Le volume utile des bacs, volume offert au liquide et aux matières retenues en dessous de l'orifice de sortie, doit être au moins égal à 200 litres pour la desserte d'une cuisine ; dans l'hypothèse où toutes les eaux ménagères transitent par le bac à graisses, celui-ci doit avoir un volume au moins égal à 500 litres.

Le bac à graisses peut être remplacé par une fosse septique.

##### *2°- Fosse chimique*

La fosse chimique est destinée à la collecte, la liquéfaction et l'aseptisation des eaux vannes, à l'exclusion des eaux ménagères.

Elles doivent être établies au rez-de-chaussée des habitations.

Le volume de la chasse d'eau automatique éventuellement établie sur une fosse chimique ne doit pas dépasser 2 litres.

(Arrêté du 3 décembre 1996, article 1<sup>er</sup>) Le volume utile des fosses chimiques est au moins égal à 100 litres pour un logement comprenant "jusqu'à trois pièces principales. Pour des logements plus importants, il doit être augmenté d'au moins 100 litres par pièce supplémentaire.

La fosse chimique doit être agencée intérieurement de telle manière qu'aucune projection d'agents utilisés pour la liquéfaction puisse atteindre les usagers.

Les instructions du constructeur concernant l'introduction des produits stabilisants doivent être mentionnées sur une plaque apposée sur l'appareil.

##### *3°- Fosse d'accumulation*

La fosse d'accumulation est un ouvrage étanche destiné à assurer la rétention des eaux vannes et, exceptionnellement, de tout ou partie des eaux ménagères.

Elle doit être construite de façon à permettre leur vidange totale.

La hauteur du plafond doit être au moins égale à 2 mètres.

L'ouverture d'extraction placée dans la dalle de couverture doit avoir un minimum de 0,70 par 1 mètre de section.

Elle doit être fermée par un tampon hermétique, en matériau présentant toute garantie du point de vue de la résistance et de l'étanchéité.

#### *4°- Puits d'infiltration*

Un puits d'infiltration ne peut être installé que pour effectuer le transit d'effluents ayant subi un traitement complet à travers une couche superficielle imperméable afin de rejoindre la couche sous-jacente perméable et à condition qu'il n'y ait pas de risques sanitaires pour les points d'eau destinés à la consommation humaine.

La surface latérale du puits d'infiltration doit être étanche depuis la surface du sol jusqu'à 0,50 mètre au moins au-dessous du tuyau amenant les eaux épurées. Le puits est recouvert d'un tampon.

La partie inférieure du dispositif doit présenter une surface totale de contact (surface latérale et fond) au moins égale à 2 mètres carrés par pièce principale.

Le puits d'infiltration doit être garni jusqu'au niveau du tuyau d'amenée des eaux, de matériaux calibrés d'une granulométrie 40/80 ou approchant.

Les effluents épurés doivent être déversés dans le puits d'infiltration au moyen d'un dispositif éloigné de la paroi étanche et assurant une répartition sur l'ensemble de la surface, de telle façon qu'ils s'écoulent par surverse et ne ruissellent pas le long des parois.

## **II - EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES**

Consulter l'instruction du 6 juin 1953 (complétée par l'instruction du 10 septembre 1957) et notamment les prescriptions suivantes :

### Prescriptions générales

1) L'effluent sera neutralisé à un PH compris entre 5,5 et 8,5. A titre exceptionnel, dans le cas où la neutralisation est faite à l'aide de chaux, le PH pourra être compris entre 5,5 et 9,5.

2) L'effluent sera ramené à une température inférieure ou au plus égale à 30 degrés centigrades.

3) Sont interdits tous déversements de composés cycliques hydroxylés et de leurs dérivés halogènes.

4) Sont interdits tous déversements de substances de nature à favoriser la manifestation d'odeurs, de saveurs ou de colorations anormales dans les eaux naturelles lorsqu'elles sont utilisées en vue de l'alimentation.

### Prescriptions complémentaires

Cas de rejet de l'effluent dans un réseau public d'assainissement pourvu à son extrémité d'une station d'épuration collective.

1er cas - La charge de pollution industrielle du réseau d'assainissement est relativement faible.

5) L'effluent ne contiendra aucun produit susceptible de dégager en égout, directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, des gaz ou vapeurs toxiques ou inflammables.

6) L'effluent sera débarrassé des matières flottantes et de tous produits susceptibles de nuire à la conservation des ouvrages.

2ème cas - La charge de pollution industrielle du réseau d'assainissement est importante mais non prépondérante.

7) L'effluent ne contiendra aucun produit susceptible de dégager en égout, directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, des gaz ou vapeurs toxiques ou inflammables.

8) L'effluent sera débarrassé des matières flottantes, déposables ou précipitables qui, directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, seraient susceptibles d'entraver le bon fonctionnement des ouvrages. Ils ne contiennent pas plus de 1 g par litre de matières en suspension de toute nature.

9) L'effluent devra présenter une demande biochimique d'oxygène inférieure ou au plus égale à 500 mg par litre.

10) L'effluent devra présenter une concentration en matières organiques telle que la teneur en azote total liquide n'excède pas 150 mg par litre si on l'exprime en azote élémentaire ou 200 mg par litre si on l'exprime en ions ammonium.

3ème cas - La charge de pollution industrielle du réseau d'assainissement est prépondérante.

11) L'effluent ne contiendra aucun produit susceptible de dégager en égout, directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, des gaz ou vapeurs toxiques inflammables.

12) L'effluent sera débarrassé des matières flottantes, déposables ou précipitables qui, directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, seraient susceptibles d'entraver le bon fonctionnement des ouvrages.

Il ne contiendra pas plus de 500 mg par litre de matières en suspension de toute nature.

13) L'effluent devra présenter une demande biochimique d'oxygène inférieure ou au plus égale à 500 mg par litre.

14) L'effluent devra présenter une concentration en matières organiques telle que la nature en azote total du liquide n'excède pas 150 mg par litre si on l'exprime en azote élémentaire ou 200 mg par litre si on l'exprime en ions ammonium.

### **Prescriptions complémentaires**

Tant que le rejet de l'effluent se fait dans un milieu naturel directement ou par l'intermédiaire d'un réseau public d'assainissement non pourvu à son extrémité d'une station d'épuration collective.

1er cas - La charge de pollution industrielle du milieu naturel récepteur est relativement faible et l'établissement est éloigné de prises d'eau pour les villes, de plages, de bancs de coquillages ou de réserves à salmonidés.

15) Dans le cas de rejet par l'intermédiaire d'un réseau public d'assainissement sans station d'épuration, l'effluent sera débarrassé de tous produits susceptibles de nuire à la conservation des ouvrages, ainsi que des matières flottantes, déposables ou précipitables qui, directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, seraient susceptibles d'entraver le bon fonctionnement des ouvrages.

16) L'effluent ne contiendra pas plus de 100 mg par litre de matières en suspension de toute nature.

17) L'effluent devra présenter une demande biochimique d'oxygène inférieure ou au plus égale à 200 mg par litre.

18) L'effluent devra présenter une concentration en matières organiques telle que la teneur en azote total du liquide n'excède pas 60 mg par litre si on l'exprime en azote élémentaire ou 80 mg par litre si on l'exprime en ions ammonium.

19) L'effluent ne renfermera pas de substances capables de dégager en égout, directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, des gaz ou vapeurs toxiques ou inflammables.

2ème cas - La charge de pollution industrielle du milieu naturel récepteur est importante, mais non prépondérante et l'établissement se trouve éloigné de prises d'eau pour les villes, de plages, de bancs de coquillages ou de réserves à salmonidés.

21) Dans le cas de rejet par l'intermédiaire d'un réseau public d'assainissement sans station d'épuration, l'effluent sera débarrassé de tous produits susceptibles de nuire à la conservation des ouvrages, ainsi que des matières flottantes, déposables ou précipitables qui, directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, seraient susceptibles d'entraver le bon fonctionnement des ouvrages.

22) L'effluent ne contiendra pas plus de 50 mg par litre de matières en suspension de toute nature.

23) L'effluent devra présenter une demande biochimique d'oxygène inférieure ou au plus égale à 100 mg par litre.

24) L'effluent devra présenter une concentration en matières organiques telle que la teneur en azote total du liquide n'excède pas 30 mg par litre si on l'exprime en azote élémentaire ou 410 mg par litre si on l'exprime en ions ammonium.

25) L'effluent ne renfermera pas de substances capables d'entraîner la destruction du poisson à l'aval du point de déversement.

26) L'effluent ne contiendra aucun produit susceptible de dégager en égout, directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, des gaz ou vapeurs toxiques ou inflammables.

3ème cas - Prescriptions applicables dans le cas où la charge de pollution industrielle du milieu naturel récepteur est prépondérante et dans tous les autres cas où l'établissement se trouve à proximité de prises d'eau pour les villes, de plages, de bancs de coquillages ou de réserves à salmonidés.

27) Dans le cas de rejet par l'intermédiaire d'un réseau public d'assainissement sans station d'épuration, l'effluent sera débarrassé de tous produits susceptibles de nuire à la conservation des ouvrages, ainsi que des matières flottantes, déposables ou précipitables qui, directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, seraient susceptibles d'entraver le bon fonctionnement des ouvrages.

28) L'effluent ne contiendra pas plus de 30 mg par litre de matières en suspension de toute nature.

29) L'effluent devra présenter une demande biochimique d'oxygène inférieure ou au plus égale à 40 mg par litre.

30) L'effluent devra présenter une concentration en matières organiques telle que la teneur en azote total du liquide n'excède pas 10 mg par litre si on l'exprime en azote élémentaire ou 15 mg par litre si on l'exprime en ions ammonium.

31) L'effluent ne renfermera pas de substances capables d'entraîner la destruction du poisson à l'aval du point de déversement.

32) L'effluent ne contiendra aucun produit susceptible de dégager en égout, directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, de gaz ou vapeurs toxiques ou inflammables.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. REGLEMENTATION DES JOURS ET VUES**

Règlement des jours et des vues

Consulter le code Civil et notamment les articles suivants:

### **JOURS**

#### **ARTICLE 675**

"L'un des voisins ne peut sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture en quelque manière que ce soit, même à verre dormant."

#### **ARTICLE 676**

"Le propriétaire d'un mur non mitoyen joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé, dont les mailles auront 1 décimètre environ au plus, et d'un châssis à verre dormant."

#### **ARTICLE 677**

"Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre que l'on veut éclairer, si c'est un rez-de-chaussée, et à dix neuf décimètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs."

### **JOURS**

#### **ARTICLE 678**

"On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non de son voisin, s'il n'y a 19 décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage", à moins que le fonds ou la partie de fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de construction."

#### **ARTICLE 679**

"On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côtés ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a pas six décimètres de distance."

#### **ARTICLE 680**

"La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis parement extérieur du mur où l'ouverture se fait et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés."

## **ANNEXE 5**

### **LES ESPACES BOISÉS**

#### **I- LES DEFRICHEMENTS**

Consulter l'article L. 311-1 relatif au droit d'arracher ou de défricher et les articles L. 311-2 et suivants du Code Forestier. Ceux-ci sont reproduits ci-après.

Consulter le décret n° 84-229 du 29 mars 1984, article 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE L. 311-1**

Aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

L'autorisation est délivrée après reconnaissance de l'état des bois.

L'autorisation administrative ne peut être refusée qu'après avis de la section compétente du Conseil d'état.

Faute de réponse de l'administration dans un délai déterminé, le défrichement peut être effectué.

#### **ARTICLE L. 311-2**

Sont exceptés des dispositions de l'article L. 311-1 :

1) les jeunes bois durant les vingt premières années après leur semis ou plantation, sauf si ces semis ou plantations ont été réalisés en remplacement de bois défrichés, comme il est prévu au cinquième alinéa de l'article L. 313-1, ou conservés à titre de réserves boisées en vertu de l'article L. 311-4 ou bien exécutés en application du Livre IV, titre II et III, et du Livre V ;

2) les parcs ou jardins clos et attenant à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à dix hectares ;

3) les bois de moins de quatre hectares, sauf s'ils font partie d'un autre bois qui complète la contenance à quatre hectares ou s'ils sont situés sur le sommet ou la pente d'une montagne, ou bien s'ils proviennent de reboisements exécutés en application du Livre IV, titres II et III, et du Livre V.

#### **ARTICLE L. 311-3**

L'autorisation au défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent est reconnue nécessaire :

1) au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes ;

2) à la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;

3) à l'existence des sources et cours d'eau ;

4) à la protection des dunes et de cotes contre les érosions de la mer et les envahissements de sables ;

5) à la défense nationale ;

6) à la salubrité publique ;

7) à la nécessité d'assurer le ravitaillement national en bois et produits dérivés en ce qui concerne les bois provenant de reboisements exécutés en application du Livre IV, titres II et III et du Livre V ;

8) à l'équilibre biologique d'une région ou au bien être de la population ;

9) à l'aménagement des périmètres d'actions forestières et des zones dégradées mentionnées au 2° et au 3° de l'article 52-1 du code rural.

#### **ARTICLE L. 311-4**

L'autorité administrative peut subordonner son autorisation de défrichement à la conservation sur le terrain en cause de réserves boisées suffisamment importantes pour remplir les rôles utilitaires définis à l'article L. 311-3 ou bien à l'exécution de travaux de boisement sur d'autres terrains.

#### **ARTICLE L. 311-5**

Préalablement à toute demande d'autorisation de lotissement dans un terrain boisé ne rentrant pas dans les exceptions de l'article L. 311-2, l'intéressé est tenu d'obtenir une autorisation de défrichement.

### **II- LES ESPACES BOISES CLASSES**

#### **ARTICLE L. 130-1**

##### Nature des espaces pouvant être classés

Les PLU 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, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

##### Effets du classement

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. Nonostante 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 dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols 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 autorisée 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'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa".

Dans les bois, les forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas 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 de 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.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un PLU a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon

les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables.

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat."

#### **ARTICLE L. 130-2 : Possibilités d'obtenir une compensation**

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opération d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas de date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de l'Agriculture.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la Collectivité.

#### **ARTICLE L. 130-3 : Affectation des espaces acquis par la collectivité**

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

#### **2°) Extraits des textes réglementaires**

Le décret 84-229 du 29 mars 1984 prévoit de nouvelles règles de compétence en matière de coupe et d'abattage d'arbres. Le tableau suivant reproduit ses dispositions essentielles.

#### **AUTORISATION DE COUPE ET D'ABATTAGE D'ARBRES**

| Champ d'application | PLU approuvé                                                                                                                                                       | PLU non approuvé                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Compétence          | Le Maire <u>au nom de la commune</u> autorise :<br>- la coupe et l'abattage d'arbres ;<br>- les occupations et utilisations du sol dans les espaces boisés classés | Le Commissaire de la République <u>au nom de l'Etat</u> autorise :<br>- la coupe et l'abattage d'arbres ;<br>- les occupations et utilisation du sol dans les espaces boisés classés (PLU publiés) dans les bois, forêts et parcs situés sur le |

|                         |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                      |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         |                                                                                                                                                    | territoire des communes ou parties de communes où un PLU a été prescrit mais non rendu public                                        |
| Dépôt de la demande     | 4 exemplaires déposés ou envoyés en Mairie<br>Le Maire transmet un exemplaire de la demande au Commissaire de la République                        | 4 exemplaires déposés ou envoyés en Mairie<br>Le Maire conserve un exemplaire et transmet les autres au Commissaire de la République |
| Décision                | Arrêté du Maire après avis du Commissaire de la République<br>Faute de réponse dans les deux mois de sa saisie l'autorisation est réputée accordée |                                                                                                                                      |
| Formalités postérieures | L'arrêté du Maire n'est applicable sur 15 jours après :<br>- sa notification au demandeur<br>- sa transmission au Commissaire de la République     | Un exemplaire de la décision est transmis au Maire                                                                                   |

Déclassement d'espaces boisés classés (ancien article R. 123-10, alinéa 3)

L'autorisation ministérielle n'est plus nécessaire.

La procédure de révision suffit désormais : la délibération du Conseil municipal approuvant le PLU mis en révision supprime par elle-même la protection relative aux espaces boisés classés dans les PLU (articles L. 123-4 et R. 123-35).

## **ANNEXE 6 : ANNEXE A L'ARTICLE 14 DE CHAQUE REGLEMENT DE ZONE** **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

### **I- LE COS**

Consulter le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 123-1 4°

#### **ARTICLE R. 123-22**

##### **Définition**

Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

##### **Superficie du terrain à prendre en compte**

Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir y compris, le cas échéant, aux terrains classés comme espaces boisés classés en application de l'article L. 130-1 et aux terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L. 115-5 est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés visés à l'article R. 123-18 (II - 3ème) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Cette autorisation est instruite et le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.

Le coefficient d'occupation des sols appliqué à la superficie, déterminée comme il est dit ci-dessus au 2, fixe, sous réserve des autres règles du plan Local d'Urbanisme et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors-œuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R. 112-2 (2°-e).

Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le présent terme du rapport défini au 1°) ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixées par le règlement en application de l'article R. 123-21.

Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation du sol pourra être dépassé en application des articles L. 123-1 et L. 332-1.

Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

## **ARTICLE R. 112-1**

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application des articles R. 332-15 et R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

## **ARTICLE R.112-2**

Calcul de la surface de plancher hors œuvre d'une construction.

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction notamment :

a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;

d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;

e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans les cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.