

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de forte densité ayant un caractère central affectée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif et activités.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

Protection de la ressource en eau

La zone est concernée par les périmètres de très forte vulnérabilité (S1), vulnérable (S2) du projet d'intérêt général de protection des champs captants

La zone comprend deux secteurs :

- UA- S1 correspondant au périmètre de très forte vulnérabilité du PIG de protection de la ressource en eau des champs captants du sud de l'arrondissement de Lille
- UA- S2 correspondant au périmètre vulnérable du PIG de protection de la ressource en eau des champs captants du sud de l'arrondissement de Lille

III- RAPPELS

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.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004, a identifié l'intégralité du territoire communal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles- service régional de l'archéologie du Nord-Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

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, 59650 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 contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Protection contre les nuisances sonores

Dans une bande de 100 m et 30 m de part et d'autre de la RD 39 et 30 m de part et d'autre de la RD 41 et de la RD 41b, les constructions exposées au bruit des voies de 3^{ème} et de 4^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux Articles L571-9 et L571-10 du Code de l'environnement relatifs à la lutte contre le bruit, complétés par les arrêtés préfectoraux du 15 mars 2002 relatif au classement des routes départementales infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- La création de bâtiments et installations liés à des activités industrielles ;
- La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole.
- La création de terrains de camping et de caravaning
- L'ouverture de toute carrière,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation autorisés.
- Les installations précaires établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'habitation ou pour tout autre usage à l'exception des installations temporaires de chantier.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que par exemple, pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting et de quad.

Dans le périmètre S1, sont également interdits :

- les dépôts souterrains enterrés de produits chimiques
- les ouvrages souterrains de transport d'hydrocarbures et de produits chimiques.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMISES

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

SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPECIALES

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales 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.
- La création et l'extension de bâtiments ou installations agricoles sous réserve qu'ils soient liés à une exploitation déjà présente dans la zone et qu'ils soient situés sur la même unité foncière, et dans la mesure où, ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant, et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites).

En outre, sont autorisées dans le périmètre S1 :

- les utilisations et occupations du sol admises dans la zone UA sous réserve que leurs conditions de réalisation et d'entretien soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.
- Les établissements à usage d'activités comportant des dépôts aériens d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage sont conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.
- Les établissements à usage d'activités comportant des dépôts aériens de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits sont

aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.

- Les puits et forage, dans la mesure où ils sont liés à l'exploitation des captages d'eau potable et à la surveillance de la qualité.

En outre, sont autorisés dans le périmètre S2 :

- les établissements à usage d'activités comportant des dépôts, aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage sont conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.
- les établissements à usage d'activités comportant des dépôts, aériens ou en fosse, de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockages et de mise en œuvre de ces produits sont aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.

En outre sont admis dans les périmètres S1 et S2 :

- Les exhaussements de sol, remblaiements, quelles que soient leurs dimensions, dans la mesure où ils sont réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux et qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les nouveaux axes routiers, à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :
 - 1.La collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
 - 2.Un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel.
- Les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement, à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.
- Les dépôts souterrains d'hydrocarbures, sous réserve qu'ils soient conçus et aménagés de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

ARTICLE UA 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

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.

Les caractéristiques des accès à la voirie nécessaires aux constructions doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

VOIRIE

Les voiries devront être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées. L'emprise totale de ces voies doit avoir une largeur minimale de 4m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

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 tels que par exemple la lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères).

Les voies nouvelles en impasse doivent desservir un maximum de 10 parcelles ou logements.

ARTICLE UA 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

L'assainissement devra être conforme au zonage d'assainissement

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction qui requiert une alimentation en eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Dans les périmètres de protection des champs captants, S1 et S2 :

- Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines ;
- L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée ;
- Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible.

Eaux usées domestiques

1- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévu la réalisation du réseau desservant le terrain.
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

2- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Eaux usées résiduaire 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.

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 ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales devra se faire dans le réseau public d'assainissement ou selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CON STRUCTIBLES

Néant

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

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée soit:

- à la limite d'emprise des voies publiques ou privées
- avec un recul identique à celui de l'une des constructions principales la plus proche située du même côté de la voie.

En outre, lorsque la façade à rue observe un recul par rapport à la limite d'emprise, tout point de la façade à rue des constructions principales devra observer un recul identique sur une largeur minimale correspondant *aux deux tiers* de la façade.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la l'emprise au sol est inférieure à 16m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

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

L'implantation en limite séparative est :

admise, pour toute construction, sur limite séparative latérale dans une bande de 20 m. mesurée à partir la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Au delà d'une bande de 20 m. mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, l'implantation en limite séparative

n'est autorisée que :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire.
- lorsqu'il s'agit de d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants.
- lorsque dans le cas de dents creuses, l'implantation en limite parcellaire correspond effectivement à une mise en mitoyenneté avec les constructions voisines existantes.

Dans tous les cas, lorsqu'il s'agit de constructions ne joignant pas la limite séparative:

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 inférieure à 3 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique au recul du bâtiment existant.

Les annexes, d'une superficie maximale de 16m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont l'emprise au sol est inférieure à 16m² pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

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 3 m.

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

Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3,2 m, tels que garages, annexes par exemple

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la surface totale de l'unité foncière.

Pour les rez-de-chaussée affectés au commerce de détail, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation

Les nouvelles constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+3 ou R+2+un seul niveau de combles aménageables).

2. Pour les constructions à usage autre que l'habitat et les habitations existantes à la date d'approbation du PLU

La hauteur des constructions mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE GENERAL

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.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses posées à champ, carreaux de plâtre, parpaings, bétons cellulaires), est interdit.

Les panneaux d'imitation de matériaux telles que par exemple fausses briques, faux pans de bois sont interdits

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, toitures végétalisées ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture).

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les teintes vives sont interdites

DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) constructions à usage d'habitation

Les toitures doivent comporter au moins deux pentes et être recouvertes de tuiles ou d'ardoises ou de matériaux d'aspect similaire. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux toitures qui reçoivent des dispositifs d'architecture bioclimatique.

Les toitures terrasses, et les toitures monopentes y compris dans le cas d'extensions, sont autorisées à condition que leur surface cumulée n'excède pas 50% de l'emprise au sol totale de la construction dans son ensemble (construction existante + extension). Cette surface est portée à 100% lorsque les toitures reçoivent des dispositifs d'architecture bioclimatique sur une superficie d'au moins la moitié de celle de la toiture (capteurs solaires, toitures végétalisées ou tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie).

Dans les opérations de reconstruction, de rénovation ou de transformation, la verticalité des percements doit être conservée.

b) bâtiments annexes

Les annexes à l'habitation, visibles du domaine public, ne doivent pas nuire, ni par leur aspect, ni par leur volume à l'environnement immédiat dans lequel elles s'intègrent.

c) les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

d) Les clôtures

NB : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13

Les clôtures sur rue et dans les marges de recul d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées soit :

- d'un grillage implanté à 1 mètre au minimum de la limite séparative ou de l'alignement et édifié derrière une haie vive ;
- de grilles
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m constitués des mêmes matériaux que ceux de la construction principale.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,8 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 6 m comptée à partir de la façade arrière de l'habitation. Au delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0.8m.

TELECOMMUNICATIONS/ ELECTRICITE/ TELEVISION/ RADIODIFFUSION

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

ARTICLE UA 12 – OBLIGATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

- 1 place de stationnement automobile par logement ;

Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même.

En plus, dans le cas d'immeubles collectifs sera prévu, par bâtiment, pour le stationnement des vélos : 1m² par logement dans un espace clos spécifique d'au moins 3 m².

2. Pour les travaux ayant pour effet de :

- transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement,
- d'augmenter le nombre de logements par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant,

Il doit être créé une place de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

3. A l'exception des commerces de détail inférieurs à 300 m² de surface de plancher, pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, 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 le stationnement des vélos : pour le personnel dans un espace clos spécifique d'au moins 3 m² et pour les visiteurs à raison de 2 m² réservé au stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les résineux sont interdits dans les haies.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.