

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
CHAPITRE 1 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UA	10
CHAPITRE 2 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UE.....	17
CHAPITRE 3 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UF	22
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	27
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	28
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe.....	34
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	39
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	41
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	42
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	47
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	48

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Roeux.

ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I - Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'Urbanisme

1°) Les règles générales de l'Urbanisme fixées

A - Par les articles R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

a) Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111-3.2) ;
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R 111-15) ;
- 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 (article R 111-21).

b) Si les constructions ne sont pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée (article R 111-4) et si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

c) Qui permet de refuser le permis de construire :

- 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. Qui permet 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 ;
- Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

B - Par l'article R111-14-2 qui dispose que 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 et qu'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.

2°) Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-5, L 123-7, L 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations :

A - susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse
soit : l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111-10) ;
soit : l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123-5).

B - A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L111-9).

C - Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L 123-7).

D - Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313-2 alinéa 2).

3°) L'article L 421-4 qui précise que "Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4°) L'article L 421-5 qui dispose que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Les dispositions ci-dessus ne peuvent néanmoins pas être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme.

II - Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ainsi que le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol; créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de dix ans à compter de la date de son achèvement (R 315-39 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de l'ordonnance n°2000-914 du 18 Septembre 2000 relative à la lutte contre le bruit reprise dans le code de l'environnement aux articles L571-9 et L571-10 et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

III - Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

IV - Se substituent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme, celles résultant :

D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313-19 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

1 - Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Ce sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions :

- **La Zone UA** : Il s'agit du tissu urbain actuel de la commune dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions ou des services qui en sont le complément actuel. Elle comporte un secteur UAa qui correspond au périmètre de protection des silos de stockage de céréales et un secteur UAb dans lequel seuls sont autorisés les extensions et les transformations pour l'amélioration du confort des habitations et activités existantes. Enfin, la zone UA est concernée par un espace inondable qui est matérialisé par un indice i.
- **La zone UF** : Il s'agit d'une zone affectée principalement au service public ferroviaire.
- **La zone UE** : Cette zone est destinée à des activités industrielles et artisanales.

2 - Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation :

- **La zone 1 AU** : Zone non équipée réservée à une urbanisation future à vocation principale d'habitat.
- **La zone 1 AUe** : Zone non équipée est destinée à des activités industrielles et artisanales.

3 - Les zones agricoles (zone A) équipées ou non, permettent la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

4 - Les zones naturelles et forestières équipées ou non, permettent la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend un secteur NS qui a vocation à accueillir des équipements de sports, de loisirs et de tourisme et un secteur NE qui correspond au périmètre de protection de l'espace naturel sensible du Lac Bleu.

Enfin, la zone N est concernée par un espace inondable qui est matérialisé par un indice i.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés" ; ils sont repérés sur les plans de zonage.

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre, sont repérés sur les plans de zonage et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV et celles des zones naturelles dans le titre V du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 : Desserte par les réseaux.

Article 5 : Caractéristiques des terrains. Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

REPORT DE DIVERS PERIMETRES A TITRE D'INFORMATION

Il est rappelé que par arrêté préfectoral en date du 3 janvier 1978, un périmètre sensible a été instauré sur l'ensemble du département du Pas-de-Calais.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

(définies à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme)

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE V - PERMIS DE DÉMOLIR

Les dispositions des articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et du Paysage, ainsi que dans les zones délimitées dans le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE VI - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE VII - RAPPEL DES TEXTES

- **Clôtures** : Les dispositions des articles L 441-1 à L 441-5 du Code de l'Urbanisme s'appliquent. Ils instituent une déclaration préalable pour l'édification des clôtures à l'exception de celles rendues nécessaires à l'activité agricole ou forestière dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé.
- **Les installations et travaux divers** prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attractions, aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ; les aires de stationnement ouvert au public, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, le garage des caravanes, les affouillements et exhaussements de sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur ou d'une profondeur de 2 mètres) sont soumis à autorisation.

- **Vestiges archéologiques** :

1) Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou de son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même possibilité. »

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.

- **Dans les espaces boisés classés**, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Le Plan Local d'Urbanisme peut 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, attenant ou non à habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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.

TITRE II - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit du tissu urbain actuel de la commune dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions ou des services qui en sont le complément actuel.

Ces terrains sont constructibles sous réserve de sondage pour repérer les carrières souterraines existantes.

- Cette zone comporte un secteur UAa qui correspond au périmètre de protection des silos de stockage de céréales.
- Un secteur UAb dans lequel on autorise les extensions et les transformations pour l'amélioration du confort des habitations, les extensions ainsi que le changement d'activités pour les activités présentes et les reconstructions après sinistre à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des dangers ou nuisances et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Et des secteurs inondables matérialisés par un indice i.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.
Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.
- La commune de Roeux peut être concernée par des mouvements de terrains liés à la présence de sapes de guerres, de carrières et cavités souterraines. En cas de construction, il revient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions vis à vis de ces risques.
- Conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2000-914 du 18 Septembre 2000 relative à la lutte contre le bruit et reprises dans le code de l'environnement aux articles L571-9 et L571-10, l'arrête interministériel du 30 mai 1996 qui fixe les modalités de classement et l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 :
 - Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des voies de la ligne TGV Gonesse/frontière belge, de la voie ferrée Paris Nord/Lille et des autoroutes A1 et A26, telles qu'elles figurent au plan de zonage et au plan de servitudes et obligations diverses, les constructions exposées aux bruits des voies de 1ère catégorie sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement (quel que soit le régime auquel ces dernières sont soumises) s'ils ne satisfont pas à la législation en vigueur les concernant et s'ils entraînent pour le voisinage des inconvénients ou gênes qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, des insalubrités et des sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de palettes de bois, de déchets, de véhicules désaffectés.
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les garages de caravanes à ciel ouvert
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les constructions à usage agricole, sauf s'il s'agit d'extensions, d'aménagements des bâtiments existants, de reconstruction après sinistre satisfaisant à la réglementation en vigueur les concernant, et n'entraînant pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et dangers.
- Les constructions de bâtiments d'élevage sauf s'il s'agit d'extension de bâtiments d'élevage existant et à même caractère d'élevage ou de reconstruction après sinistre partiel.

Dans le secteur UAa :

- Sont interdites toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Dans le secteur UAi :

- Sont interdits la création de sous-sols, de caves pour les constructions existantes et nouvelles autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés dans l'article UA1.

Dans le secteur UAa, seules les extensions mesurées sont autorisées.

Dans le secteur UAAb, Un secteur UAAb dans lequel on autorise les extensions et les transformations pour l'amélioration du confort des habitations, les extensions ainsi que le changement d'activités pour les activités présentes et les reconstructions après sinistre à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des dangers ou nuisances et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 3 m à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie

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

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Eaux usées

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

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

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui ci sera réalisé.

Eaux résiduaires non domestiques

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

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

Réseaux électriques et téléphoniques

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement sur les réseaux électriques et téléphoniques doit être effectué par passage en souterrain.

ARTICLE UA.5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur UAb :

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

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

La façade avant de la construction principale à usage d'habitations devront être implantées soit :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées,
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres et 15 mètres au maximum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

D'autres dispositions peuvent s'appliquer lorsque le terrain est concerné par des cavités souterraines.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantée à 50 m minimum de l'axe de l'autoroute. Les autres constructions doivent être implantées à 35 m minimum de l'axe de l'autoroute.

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres par rapport au domaine public ferroviaire.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire, le plus proche doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

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 ($H < L$).

Une distance d'au moins 4 m peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R + 1 + combles. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans les hauteurs des combles.

Pour les opérations de logements financés par un prêt aidé par l'Etat, une hauteur maximale de R+2+C est fixée.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, silos, clochers et autres structures verticales).

Dans le secteur UAi :

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction doit être située à + 0,2 mètre par rapport au niveau de l'axe de la route la plus proche.

Pour le secteur UAi, en bordure du chemin des Meuniers, en limite communale avec Pelves, la dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction doit être située au même niveau que l'axe de la route la plus proche.

Une attention particulière sera apportée au traitement des soubassements en découlant (traitement hydrofuge).

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Principe général

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.

Dispositions particulières

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

1. Façades

Matériaux

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ossature bois) doivent l'être soit d'enduits lisses ou talochés, soit de briques de parement.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

2. Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres. Néanmoins, une hauteur supérieure peut être autorisée s'il s'agit d'assurer une continuité avec les clôtures voisines (enceinte de ferme...).

Pour les clôtures en façade sur une voie ouverte à la circulation (publique ou privée), l'utilisation de plaques de béton pleines même recouvertes d'un enduit est interdite.

Les clôtures en façade avant ne devront pas excéder 1,50 mètres. Elles pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 80 centimètres surmontées d'un dispositif à claire-voie.

ARTICLE UA 12 : LE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation il doit être réalisé au minimum une place par logement aménagé dans la propriété.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à des activités industrielles et artisanales.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.
Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.
- La commune de Roeux peut être concernée par des mouvements de terrains liés à la présence de sapes de guerres, de carrières et cavités souterraines. En cas de construction, il revient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions vis à vis de ces risques.
- Conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2000-914 du 18 Septembre 2000 relative à la lutte contre le bruit et reprises dans le code de l'environnement aux articles L571-9 et L571-10, l'arrête interministériel du 30 mai 1996 qui fixe les modalités de classement et l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 :
 - Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des voies de la ligne TGV Gonesse/frontière belge, de la voie ferrée Paris Nord/Lille et des autoroutes A1 et A26, telles qu'elles figurent au plan de zonage et au plan de servitudes et obligations diverses, les constructions exposées aux bruits des voies de 1ère catégorie sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article UE2 y compris :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les établissements à usage d'activités à condition qu'ils ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les extensions des bâtiments d'activités existants ;
- Les constructions admises pourront comporter des parties à usage de bureaux ou de services dans la mesure où ceux-ci sont nécessaires à leur activité.
- 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 affouillements et exhaussements de sol, dès lors qu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- Les bâtiments et installations liées aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie

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

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Alimentation en eau industrielle

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

Assainissement

Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Eaux usées

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

Eaux résiduaires non domestiques

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

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

Réseaux électriques et téléphoniques

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Pour toute nouvelle construction, y compris les opérations de lotissement et de permis groupé, le raccordement sur les réseaux électrique et téléphonique doit être effectué par passage en souterrain.

ARTICLE UE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions neuves doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 50 mètres minimum de l'axe de l'autoroute. Les autres constructions doivent être implantées à 35 mètres minimum de l'axe de l'autoroute.

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres par rapport au domaine public ferroviaire.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire, le plus proche doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions en limite séparative sont interdites dans une bande de 20 mètres à compter de l'emprise publique.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R+1+combles. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 10m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisée que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, silos, et autres constructions verticales).

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Principe général

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.

Dispositions particulières

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent pas nuire par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

ARTICLE UE 12 : LE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination de l'activité autorisée des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les marges de reculement, le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitation ou de services, telles qu'elles sont prescrites à l'article UE7, doivent comporter des arbres de haute tige ainsi que des buissons ou des haies (essences locales).

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone affectée principalement au service public ferroviaire. Les dispositions du règlement de la présente zone ne sont pas applicables aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

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

- La commune de Rieux peut être concernée par des mouvements de terrains liés à la présence de sapes de guerres, de carrières et cavités souterraines. En cas de construction, il revient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions vis à vis de ces risques.
- Conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2000-914 du 18 Septembre 2000 relative à la lutte contre le bruit et reprises dans le code de l'environnement aux articles L571-9 et L571-10, l'arrête interministériel du 30 mai 1996 qui fixe les modalités de classement et l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 :
 - Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des voies de la ligne TGV Gonesse/frontière belge, de la voie ferrée Paris Nord/Lille et des autoroutes A1 et A26, telles qu'elles figurent au plan de zonage et au plan de servitudes et obligations diverses, les constructions exposées aux bruits des voies de 1ère catégorie sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol ne répondant pas aux dispositions de l'article 10 UF2.

ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

a) Ne sont autorisés sans conditions que :

- Les modes d'occupation et d'utilisation des sols nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

b) Sont autorisés sous certaines conditions :

- Les installations à caractère commercial ou industriel de tiers implanté sur le domaine public ferroviaire et dont l'activité est liée par contrat à celle du Chemin de Fer, sous réserve qu'après application des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'elles présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques tels qu'en matière d'explosion, d'émanations nocives ou malodorantes, ou de fumées importantes et à condition que les dispositions de l'article U F 7 (concernant les limites séparatives) soient respectées.
- Les bâtiments et installations, à conditions qu'ils soient liés aux services et équipements publics

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4m à une voie publique ou privée.

L'aménagement des accès doit être tel qu'ils soit adapté au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie

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

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Alimentation en eau industrielle

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

Assainissement

Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Eaux usées

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

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

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Eaux résiduaires non domestiques

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

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

Réseaux électriques et téléphoniques

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Pour toute nouvelle construction, y compris les opérations de lotissement et de permis groupé, le raccordement sur les réseaux électrique et téléphonique doit être effectué par passage en souterrain.

ARTICLE UF 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées à l'alignement ou à 5 m minimum de celui-ci.

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Un marge de reculement minimum de 5 m doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale actuelle ou future, d'habitat et de service.

ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

a) Hauteur relative

Selon les zones adjacentes pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou résulte de ces derniers.

b) Hauteur absolue

Elle est limitée à 10 m au faîtage.

Toutefois, ces hauteurs ne s'appliquent pas aux constructions et installations de l'exploitant lorsque les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire l'exigent.

La hauteur absolue n'est pas réglementée pour les cheminées et silos, en raison d'impératifs d'ordre technique.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Principe général

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.

Dispositions particulières

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

ARTICLE UF 12 : LE STATIONNEMENT

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

Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.

Pour les installations situées sur des emplacements des aires de stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service d'une part et des véhicules du personnel d'autre part.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

Les marges de reculement le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat ou de services, telles qu'elles sont prescrites à l'article 10 UF 7 doivent comporter des arbres de haute tige.

Toutefois, ces dispositions devront être compatibles avec les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, peu ou non équipée, est destinée à une urbanisation future pour l'habitation. L'urbanisation par anticipation sur la réalisation des équipements est possible sous réserve où le financement de tous les équipements est assuré compte tenu des participations du constructeur.

Ces terrains sont constructibles sous réserve de sondage pour repérer les carrières souterraines existantes.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.
Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.
- La commune de Roeux peut être concernée par des mouvements de terrains liés à la présence de sapes de guerres de carrières et cavités souterraines. En cas de construction, il revient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions vis à vis de ces risques.
- Conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2000-914 du 18 Septembre 2000 relative à la lutte contre le bruit et reprises dans le code de l'environnement aux articles L571-9 et L571-10, l'arrête interministériel du 30 mai 1996 qui fixe les modalités de classement et l'arrête préfectoral du 23 août 1999 :
 - Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des voies de la ligne TGV Gonesse/frontière belge, de la voie ferrée Paris Nord/Lille et des autoroutes A1 et A26, telles qu'elles figurent au plan de zonage et au plan de servitudes et obligations diverses, les constructions exposées aux bruits des voies de 1ère catégorie sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

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

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article 1AU 2. Sont interdits entre autre :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de palettes de bois, de déchets, de véhicules désaffectés.
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les garages de caravanes à ciel ouvert

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires est assuré, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

- Les constructions à usage d'habitation réalisées sous forme d'opération d'aménagement sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les établissements à usage d'activité commerciale, artisanale, de bureaux ou de services, comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanation nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement) ou lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut pas avoir moins de 5 mètres de large.

Voirie

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

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Eaux usées

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

Réseaux électriques et téléphoniques

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Pour toute nouvelle construction, y compris les opérations de lotissement et de permis groupé, le raccordement sur les réseaux électrique et téléphonique doit être effectué par passage en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades des constructions principales à usage d'habitation doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 5 mètres de la limite d'emprise publique ou privée.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire, le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

La surface imperméabilisée qui correspond aux habitations, voiries, aire de stationnement,..., ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

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

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R+1+combles. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Pour les opérations de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, une hauteur maximale de R+2+C est fixée.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, silos et autres structures verticales).

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Principe général

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.

Dispositions particulières

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

a) Façades

Matériaux

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ossature bois) doivent l'être soit d'enduits lisses ou talochés, soit de briques de parement.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

b) Annexes

Les entrepôts, bâtiments annexes, clapiers, poulaillers réalisés avec des matériaux de fortune sont interdits.

c) Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres.

Pour les clôtures en façade sur une voie ouverte à la circulation (publique ou privée), l'utilisation de plaques de béton pleines même recouvertes d'un enduit est interdite.

L'utilisation d'un simple grillage pour la réalisation de clôture en façade avant est interdite.

Les clôtures en façade avant ne devront pas excéder 1,50 mètres. Elles pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 80 centimètres surmontées d'un dispositif à claire-voie.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

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

En particulier, il est exigé :

- a) **Pour les constructions neuves à usage d'habitation** réalisées sur des terrains provenant de lotissements et divisions : deux places par logement, aménagées dans la propriété.

- b) **Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat** : 1 place de stationnement doit être aménagée.
- c) **Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux autorisés dans la zone** ; il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour l'évolution le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part en dehors des voies publiques ;
- d) **Pour les opérations d'aménagement d'ensemble**, 1 place pour 5 logements doit être aménagée.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, il doit être aménagé 5% d'espaces verts ou d'espaces aménagés de détente.

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone non équipée est destinée à des activités industrielles et artisanales.

L'urbanisation par anticipation est autorisée sous réserve d'observer les prescriptions du présent règlement et dans la mesure où le financement de tous les équipements est assuré, compte tenu des participations du constructeur.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.
Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.
- La commune de Roeux peut être concernée par des mouvements de terrains liés à la présence de sapes de guerres, de carrières et cavités souterraines. En cas de construction, il revient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions vis à vis de ces risques.
- Conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2000-914 du 18 Septembre 2000 relative à la lutte contre le bruit et reprises dans le code de l'environnement aux articles L571-9 et L571-10, l'arrête interministériel du 30 mai 1996 qui fixe les modalités de classement et l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 :
 - Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des voies de la ligne TGV Gonesse/frontière belge, de la voie ferrée Paris Nord/Lille et des autoroutes A1 et A26, telles qu'elles figurent au plan de zonage et au plan de servitudes et obligations diverses, les constructions exposées aux bruits des voies de 1ère catégorie sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

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

ARTICLE 1AUE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article 1 AUE2 y compris :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de palettes de bois, de déchets, de véhicules désaffectés.
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.

ARTICLE 1AUE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- a) Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non , à condition qu'ils ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- b) 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.
- c) Les bâtiments et installations liées aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut pas avoir moins de 5 mètres de large.

Voirie

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

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

ARTICLE 1AUE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Alimentation en eau industrielle

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

Assainissement

Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Eaux usées

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

Eaux résiduaires non domestiques

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

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

Réseaux électriques et téléphoniques

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Pour toute nouvelle construction, y compris les opérations de lotissement et de permis groupé, le raccordement sur les réseaux électrique et téléphonique doit être effectué par passage en souterrain.

ARTICLE 1AUE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AUE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE 1AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une marge de reculement minimum de 5 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat et de services.

Pour les autres limites séparatives, les constructions peuvent être édifiées en bordure de celles-ci, à condition que les mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies. Dans le cas d'implantation avec marge d'isolement, cette marge ne peut être inférieure à 4 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1AUE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R+1+combles. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 10 mètres.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisée que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, silos, et autres constructions verticales).

ARTICLE 1AUE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Principe général

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.

Dispositions particulières

✓ **Matériaux**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ossature bois) doivent l'être soit d'enduits lisses ou talochés, soit de briques de parement.

ARTICLE 1AUE 12 : STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'activité, il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour l'évolution le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part en dehors des voies publiques.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

ARTICLE 1AUE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les marges de reculement, le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitation ou de services, telles qu'elles sont prescrites à l'article 1 AUE 7, doivent comporter des arbres de haute tige ainsi que des buissons ou des haies (essences locales).

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains non équipés à réserver dans le plan local d'urbanisme pour l'urbanisation future de l'agglomération à vocation principale d'habitat qui ne pourra être envisagée qu'après modification du plan local d'urbanisme.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.
Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.
- La commune de Roeux peut être concernée par des mouvements de terrains liés à la présence de sapes de guerres, de carrières et cavités souterraines. En cas de construction, il revient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions vis à vis de ces risques.
- Conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2000-914 du 18 Septembre 2000 relative à la lutte contre le bruit et reprises dans le code de l'environnement aux articles L571-9 et L571-10, l'arrête interministériel du 30 mai 1996 qui fixe les modalités de classement et l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 :
 - Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des voies de la ligne TGV Gonesse/frontière belge, de la voie ferrée Paris Nord/Lille et des autoroutes A1 et A26, telles qu'elles figurent au plan de zonage et au plan de servitudes et obligations diverses, les constructions exposées aux bruits des voies de 1ère catégorie sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol sont interdites.

ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 A ARTICLE 2AU13

Sans objet

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 14 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

TITRE IV - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation agricole. Y sont autorisés les types d'utilisation du sol directement liés à l'activité agricole maraîchère et horticole.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.
Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.
- La commune de Roeux peut être concernée par des mouvements de terrains liés à la présence de sapes de guerres, de carrières et cavités souterraines. En cas de construction, il revient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions vis à vis de ces risques.
- Conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2000-914 du 18 Septembre 2000 relative à la lutte contre le bruit et reprises dans le code de l'environnement aux articles L571-9 et L571-10, l'arrête interministériel du 30 mai 1996 qui fixe les modalités de classement et l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 :
 - Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des voies de la ligne TGV Gonesse/frontière belge, de la voie ferrée Paris Nord/Lille et des autoroutes A1 et A26, telles qu'elles figurent au plan de zonage et au plan de servitudes et obligations diverses, les constructions exposées aux bruits des voies de 1ère catégorie sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article A 2, y compris :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de palettes de bois, de déchets, de véhicules désaffectés.
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont autorisés que :

- 1) La création et l'extension de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole.

- 2) Les constructions à usage d'habitation des actifs agricoles devant être implantées à l'intérieur des corps de ferme ou sur des parcelles attenantes.
- 3) Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement) ou lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- 4) Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 5) Les établissements à usage d'activité notamment gîte rural, camping à la ferme, auberges, mais à condition qu'ils soient directement liés à une exploitation agricole en activité.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

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

Voirie

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau, soit à défaut, à titre provisoire, par captage, forage ou puits, particulier si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce second cas, le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation.

Assainissement

Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Eaux usées

En l'absence du réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé par les services compétents; toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ce dispositif d'assainissement non collectif doit être conforme aux annexes sanitaires. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Eaux résiduaires non domestiques

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

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

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres de la limite d'emprise des C.D., de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des autres voies.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 50 mètres minimum de l'axe de l'autoroute. Les autres constructions doivent être implantées à 35 mètres minimum de l'axe de l'autoroute.

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres par rapport au domaine public ferroviaire.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire, le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3m.

Pour les autres établissements, le règlement sanitaire départemental et la législation sur les installations classées restent en vigueur.

Pour les constructions et les dépôts liés à l'activité agricole, une distance de 15 mètres par rapport aux zones d'extension à vocation d'habitat doit être respectée.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments 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 5m.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R+1+combles. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Pour les autres constructions, la hauteur au faitage est limitée à 12 mètres.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, silos et autres constructions verticales).

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Principe général

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.

Dispositions particulières

✓ **Matériaux**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ossature bois) doivent l'être soit d'enduits lisses ou talochés, soit de briques de parement.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation de tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements.

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone naturelle et forestière qui est constituée d'espaces qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, et des paysages qui la composent. Elle comprend :

- Un secteur NS qui a vocation à accueillir des installations d'équipements de sports, de loisirs et de tourisme.
- Un secteur NE qui correspond au périmètre de protection de l'espace naturel sensible du Lac Bleu.
- Et des espaces inondables matérialisés par l'indice i.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.
Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.
- La commune de Rieux peut être concernée par des mouvements de terrains liés à la présence de sapes de guerres de carrières et cavités souterraines. En cas de construction ou de reconstruction, il revient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions vis à vis de ces risques.
- Conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2000-914 du 18 Septembre 2000 relative à la lutte contre le bruit et reprises dans le code de l'environnement aux articles L571-9 et L571-10, l'arrête interministériel du 30 mai 1996 qui fixe les modalités de classement et l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 :
 - Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des voies de la ligne TGV Gonesse/frontière belge, de la voie ferrée Paris Nord/Lille et des autoroutes A1 et A26, telles qu'elles figurent au plan de zonage et au plan de servitudes et obligations diverses, les constructions exposées aux bruits des voies de 1ère catégorie sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N 2 y compris :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de palettes de bois, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.

Dans le secteur Ni :

- Sont interdits la création de sous-sols, de caves pour les constructions existantes et nouvelles autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- Les constructions et installations de camping caravanage aménagés.

Dans le secteur NS :

- Sont interdits la création de sous-sols, de caves pour les constructions existantes et nouvelles autorisées dans la zone.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les modifications mineures en vue d'une amélioration des conditions d'habitabilité pour les habitations existantes dans la zone ;
- Les équipements publics d'infrastructures ;
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone.

En plus des occupations et utilisations des sols admis dans la zone N, on autorise dans le secteur NS :

- Les aménagements à caractère sportif, touristique ou de loisirs tel que terrains de sports, club hippique, terrains de camping et de caravanage, locaux servant à l'accueil, l'hébergement et la restauration des visiteurs, quai d'accostage,..., à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations de caractère touristique et de loisirs ouvertes au public, ainsi que les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations.
- Les transformations, agrandissements en vue d'une amélioration des conditions d'habitabilité ou la reconstruction après sinistre des habitations existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements ;
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.
- Les constructions et installations de camping caravanage aménagés.

En plus des occupations et utilisations des sols admis dans la zone N, on autorise dans le secteur NE :

- Les transformations, agrandissements en vue d'une amélioration des conditions d'habitabilité ou la reconstruction après sinistre des habitations existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements ;
- Les transformations, les extensions permettant le maintien de l'activité existante ainsi que son développement ;
- Les constructions qui concourent à la découverte du milieu naturel (office de la nature, de l'environnement, point d'information....).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès et Voirie

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

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

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En cas d'impossibilité démontrée de pouvoir raccorder un terrain à un réseau existant, toute construction doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits, particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce second cas, le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation.

Assainissement

Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ce dispositif d'assainissement non collectif doit être conforme aux annexes

sanitaires. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.

Ce retrait est porté à 6 mètres dans le cas d'un retrait par rapport aux berges de la Scarpe.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une marge de reculement minimum de 5 mètres doit être observée pour les constructions, installations, le long des limites séparatives.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et d'hébergement ne doit pas dépasser R+combles.

Pour les autres constructions, la hauteur au faîtage est limitée à 10m.

Il ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau et autres constructions verticales).

Dans les secteurs Ni et NS :

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction doit être située à + 0,4 m par rapport au niveau du terrain naturel. Une attention particulière sera apportée au traitement des soubassements en découlant (traitement hydrofuge).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

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.

Dispositions particulières

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

a) Façades et matériaux

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ossature bois) doivent l'être soit d'enduits lisses ou talochés, soit de briques de parement.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

b) Annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

c) Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres.

Pour les clôtures en façade sur une voie ouverte à la circulation (publique ou privée), l'utilisation de plaques de béton pleines même recouvertes d'un enduit est interdite.

Les clôtures en façade avant ne devront pas excéder 1,50 mètres. Elles pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 80 centimètres surmontées d'un dispositif à claire-voie.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales.

En sus dans le secteur NS :

Les terrains de camping caravanage doivent être intégrés dans l'environnement. Ils seront entourés d'écrans de verdure composés d'arbres de haute tige et de buissons ou de haies (essences locales).

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.