

DEPARTEMENT DU NORD

**Commune
de
QUIEVRECHAIN**

**REVISION
DU P.L.U.
REGLEMENT
Dossier Approbation**

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 3 DEC2004

Le Maire



B&R INGENIERIE
18, rue du Chevalier de la Barre
62800 LIEVIN

Tel :03.21.78.55.22

Fax :03.21.78.99.00

80, rue de Marcq-BP-59441 WASQUEHAL cedex

Date :
Juillet 2004



4

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de protection de site de la vallée de l'Aunelle et du terril du puits n°2. La réglementation vise à y empêcher toute extension de l'urbanisation afin d'y préserver le caractère du site et son aménagement.

Au sein de cette zone, on autorise les transformations, les extensions ou les modifications des habitations 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.

Cette zone comporte :

- un secteur Nv permettant l'accueil des gens du voyage.
- des secteurs Ni où il existe un risque d'inondation.

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.
- Certains espaces sont susceptibles de contenir des sites et des sols pollués et doivent nécessiter une dépollution et une remise en état avant toutes nouvelles constructions. Cependant lors de toutes nouvelles constructions et avant l'établissement des projets, le maître d'ouvrage a intérêt à se rapprocher des services de la DRIRE - 941 rue Charles Bourseul - BP 838 - 59 508 DOUAI cedex.
- Certains espaces sont susceptibles de receler des cavités liées à l'activité minière. Avant toutes nouvelles constructions et avant l'établissement des projets, le maître d'ouvrage a intérêt à se rapprocher des services de Charbonnage de France.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les nouvelles constructions à usage d'habitation,
- les lotissements,
- les établissements à usage industriel, commercial ou artisanal,

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets,
- les annexes isolées,
- Les modes d'utilisation du sol prévus par l'article R.442-2 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur Ni:

Sont interdits la création de sous-sols (caves ou garages) pour les constructions nouvelles et existantes.

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

Sont admises :

- la transformation et l'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 50% de la construction existante,
- la reconstruction après sinistre des constructions existantes pour une superficie identique sans qu'il n'en résulte une augmentation du nombre de logements,
- les équipements publics : sportifs, socioculturels et maisons ou installations liées aux équipements publics.

Sont admis dans le secteur Nv :

- la création d'un terrain d'accueil pour les gens du voyage, ainsi que les bâtiments nécessaires à son aménagement et à son fonctionnement.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES 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 présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, etc. soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Voirie

La voirie doit présenter les caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et 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 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.

Assainissement

a) 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.

L'assainissement non collectif doit être réalisé en conformité avec la carte d'aptitude des sols et les filières correspondantes et validé par le plan de zonage d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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.

b) 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.

ARTICLE N 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.

Dans l'attente de la réalisation de la carte d'aptitude des sols et pour des surfaces inférieures à limite précédente, l'autorisation des services compétents devra être demandée (D.D.A.S.S.).

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait sur l'alignement, celui-ci ne peut être inférieur à 5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'agrandissement de bâtiments existants à usage d'habitation ou de reconstruction de bâtiments existants à usage d'habitation détruits par sinistre.

Pour le secteur Nv :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la marge de recul imposée, la construction en limites séparatives est autorisée.
- à l'extérieur de cette bande de 20 mètres visée ci-dessus : la construction de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage agricole est autorisée en limites séparatives dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

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

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Dans le secteur Ni :

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction doit être située à + 0,5 m du niveau de la voirie la plus proche. Une attention particulière sera apportée au traitement des soubassements en découlant.

ARTICLE N I 1 -- ASPECT EXTERIEUR

Néant.

ARTICLE N I2 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

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 ET PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être replanté.

L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée (cf annexe réglementaire).

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.