



Département du Nord

Arrondissement de Cambrai

***Commune de
NIERGNIES***

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

*Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du : 17 septembre 2018*

*Le Maire,
Mme Marjorie GOSSELET*

PLU approuvé le : 20 février 2014

Modification n° 1 du PLU

prescrite le : 22 octobre 2015

enquête publique du : 18 juin au 20 juillet 2018

approuvée le : 17 septembre 2018

Pièce n°2 :
Règlement écrit (zones UA - UE et 1AU)



Sommaire

I.	Dispositions applicables aux zones urbaines	Page 3
	Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	Page 4
	Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UE	Page 16
II.	Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	Page 24

TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

PREAMBULE

I-VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de la zone urbaine à vocation mixte correspondant au centre village. Y sont autorisées les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux, d'activités artisanales non nuisantes et d'équipements publics.

Une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée sur les zones UA et 1AU situées entre la Rue des Écoles et la Rue de l'Argillère. L'aménagement de ce secteur devra obligatoirement s'y reporter.

II-RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21/02/2007, a identifié une partie du territoire communal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au Préfet de Département qui communiquera le dossier pour instruction au Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie en Nord-Pas-de-Calais, rue du Lombard, 59000 Lille), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, etc.) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, rue du Lombard, 59000 Lille, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

Patrimoine à protéger

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « éléments du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément fr patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R421-17-d et R421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Tous travaux ayant pour effet de détruire un alignement d'arbres ou une haie bocagère préservées en vertu de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux installations et aménagements soumis à déclaration préalable (article L421-23-h du Code de l'Urbanisme).

Patrimoine bâti

02- Château de Niergnies 9 rue du Château

Cf. Plan de zonage et fiches IPAP (Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager) en annexe du présent règlement.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

La zone UA comprend un secteur de protection

Un secteur UA(pr) lié au périmètre rapproché du captage d'eau potable de Niergnies.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- La création d'établissement à usage d'activité industrielle,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts et entrepôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les exhaussements et affouillements de sols autres que ceux directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les postes de karting.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L123-1-5-7^b du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

- A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées aux articles suivants, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.
- L'arrachage ou la destruction d'un alignement d'arbres ou d'une haie bocagère préservés en vertu de l'article L123-1-5-7^b. Leur arrachage ou destruction ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13. De plus, sont interdits les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément préservé ».

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ou installations de toute nature sous réserve du respect des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article UA1 :

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

Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à des activités artisanales, commerciales ou de services autorisées dans la zone.

Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'Eau ou pour la lutte contre les crues.

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

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, citernes recueillant les eaux pluviales, dépôts et autres installations de stockage, décharges et autres installations techniques à condition d'être placées en des lieux où elles sont peu ou pas visibles des voies publiques et d'être masquées par des écrans de verdure à feuillage persistant.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L123-1-5-7^b du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont autorisés :

Patrimoine bâti à protéger :

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles R 421-17-d, R 421-23-b et R 421-28-e du Code de l'Urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Patrimoine végétal à protéger :

Les élagages d'un alignement d'arbres ou d'une haie bocagère protégés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude de taille et la survie des éléments repérés.

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 13, l'abattage définitif d'un végétal qui présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions avoisinantes ou s'il ne porte pas atteinte à l'intégrité de l'ensemble de l'alignement. L'abattage ponctuel sans remplacement est soumis à autorisation préalable.

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès

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

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

II - Voirie

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

Aucune voie publique ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres. Toutefois, cette dimension peut être réduite lorsque les caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement (sens unique, voie mixte...).

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 6 lots et devront être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...). En outre, il devra être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable et un branchement électrique, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable et d'électricité par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

1- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en séparant les eaux usées des eaux pluviales en domaine privé. Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;

2- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol ;

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction) après autorisation du gestionnaire du réseau.

Eaux résiduelles des activités

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

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

La façade sur rue des constructions doit être implantée :

- soit à la limite d'emprise de la voie d'accès à la parcelle à bâtir, qu'elle soit publique ou privée, existante ou à créer,
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie,
- soit avec un recul de 5 mètres devant l'emprise du garage,
- soit avec un recul identique à l'une des deux plus proches constructions voisines située de part et d'autre de la construction projetée et du même côté de la voie.

S'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, la construction pourra être édifée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou avec un recul de 1 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

La façade sur rue des autres constructions ne pourra être implantée avec un recul inférieur au recul de la façade de la construction existante.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.

Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un alignement d'arbres ou d'une haie bocagère protégés situés en limite de voie ou d'emprise publique, le retrait par rapport à l'alignement ou la limite de voie doit être au moins égal à deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte des éléments repérés .

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de ces dernières.

1 - Implantation sur limites séparatives

La construction sur au moins une limite séparative est possible.

2 - Implantation en retrait des limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$).

Cette distance peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la surface de plancher n'excède pas 20 m² et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au faîtage.

3 - Exceptions dans l'ensemble de la zone

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

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

De plus, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine à protéger reportés au plan de zonage.

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un alignement d'arbres ou d'une haie bocagère protégés situé en limite séparative : tout point du bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte des éléments repérés.

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

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions et installations ne peut excéder 80% de la surface totale de l'unité foncière inscrite en zone UA. Toutefois une emprise au 100% est autorisée lorsqu'il s'agit de rez-de-chaussée à usage d'activités.

Sur les terrains situés à l'angle de deux voies, l'emprise au sol est portée à 100% de l'unité foncière inscrite en zone UA.

Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction à l'identique, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

- La cote du seuil des constructions devra se situer à un niveau maximum de 0,60m par rapport au terrain naturel sauf si celui-ci est plus élevé que la route, dans ce cas la cote de seuil respecte le niveau du terrain naturel.

Dans le cas d'un terrain en contrebas par rapport à la route, la cote de seuil maximum ne pourra pas dépasser 0,60m par rapport à l'axe de la voirie au droit de la construction.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

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

DISPOSITIONS GENERALES

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées...,
- les moyens de fortune lorsqu'il s'agit de réaliser des bâtiments annexes, tels que clapiers, poulaillers ou autres abris,
- les imitations de matériaux comme les faux pans de bois, les rondins de bois,...
- les bardages métalliques en façade,
- les couleurs vives ou réfléchissantes, quel que soit le type de matériau utilisé.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Aspect des constructions à usage d'habitation

Toitures

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

Excepté pour les toitures terrasses, les couvertures des constructions principales seront réalisées dans des matériaux reprenant l'aspect, la teinte et l'appareillage de la tuile ou de l'ardoise.

Traitement des façades visibles depuis les voies publiques

Lorsqu'il ne s'agit pas d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre :

- Pour les constructions existantes et reconstructions :
 - Dont les matériaux reprennent l'aspect, la teinte et l'appareillage de la brique rouge – orangée, les façades devront respecter l'aspect et la teinte des matériaux d'origine,
 - Dont les façades sont traitées en enduit ou en matériaux d'aspect différent de la brique rouge - orangée, les façades devront favoriser l'emploi de matériaux dont l'aspect et la teinte s'insèrent harmonieusement dans le cadre environnant.
- Pour les constructions neuves, le principe général est de permettre l'utilisation de matériaux, de couleurs et de formes innovantes sans compromettre l'harmonie avec l'environnement immédiat.
- Pour les extensions et annexes, les murs extérieurs devront être traités en cohérence avec le bâtiment principal, tendant ainsi vers une unité de l'ensemble bâti. En outre, est autorisé l'aspect de bardage bois.

b) Clôtures

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

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

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

1/ En front à rue et dans la marge de recul

- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50m et être constituées soit de dispositifs grillagés confortés de haies vives, soit de murets d'une hauteur de 60cm maximum, surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que ceux de la construction.
- Les murs pleins sont autorisés uniquement en cas de reconstruction à l'identique.
- La pose de claustras et de brise-vue est interdite en façade à rue.
- La pose d'éléments d'aspect, de teinte et d'appareillage similaires aux plaques béton est interdite en front à rue et dans la marge de recul.

2/ Sur les autres limites séparatives :

- les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :
 - de grilles,
 - de muret édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur de 0,80m maximum surmontés ou non de grilles,
 - de grillages confortés de haies vives,
 - de claustras rigides,
 - sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation, de murs pleins.

c) Aménagement des abords

Lorsque le réseau de télécommunications/électricité/télévision/radiodiffusion est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

d) Autres dispositions

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

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

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

D'une manière générale les clôtures ne pourront masquer les éléments de patrimoine à protéger.

Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :

- les modifications et/ou suppressions :

- du rythme entre pleins et vides
- des dimensions, formes et positions des percements
- de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature
- des éléments en saillie ou en retrait

- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément

- l'addition de niveaux supplémentaires.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation, sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Pour les constructions à usage d'habitation :

- A l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État pour lesquels il sera exigé de réserver une place de stationnement sur l'unité foncière,
- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé de réserver des surfaces suffisantes pour le stationnement :
 - au minimum une place de stationnement par logement sur l'unité foncière.

Pour les travaux ayant pour effet de :

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

Il doit être créé :

- Une place de stationnement automobile par logement supplémentaire lorsqu'il s'agit de transformation de bâtiments à usage d'habitat existant,
- Une place de stationnement automobile par logement créé lorsqu'il s'agit de transformer en logement des surfaces de destination autre que l'habitat.

Pour les autres constructions :

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, des surfaces suffisantes, à raison d'un maximum d'une place par tranche de 25 m² de surface de plancher, doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Lorsque la création de places sur l'unité foncière est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres de rayon dont il justifie de la pleine propriété.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction et toute aire de stationnement doivent être aménagés en espace vert.

Pour les constructions ne comportant pas de rez de chaussée à usage d'activités de commerce ou de service et n'étant pas implantées à l'angle de deux voies, 10% au minimum de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts (potager, verger ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives). Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

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

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier d'Appui réglementaire du PLU.

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à préserver en vertu de l'article L 123.5.7 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les techniques de gestion employées sur un « alignement d'arbres », ou sur une « haie bocagère » doivent être compatibles avec la nature et la sensibilité du végétal (réaction aux traitements phytosanitaires, forme, aptitude à être taillé...).

Tout élément d' « alignement d'arbres », ou de « haie bocagère » tombé naturellement ou abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacé par un arbre de la même essence végétale.

Les « alignements d'arbres », ou les « haies bocagères » protégés en vertu de l'art.L123-1-5-7 ne pourront être arrachés ou détruits que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'une construction nécessitant l'arrachage d'une partie de « l'alignement d'arbres » ou de « haie bocagère » sous réserves de la plantation, sur une superficie équivalente, d'un même nombre de sujet de même essence ;

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

En cas de création de nouvelle voirie, il doit être prévu la pose de fourreaux pour la desserte en fibre optique.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

PREAMBULE

I-VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de la zone urbaine à vocation spécifiquement économique. N'y sont autorisées que les constructions à usage d'activités économiques et leurs compléments techniques.

II-DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- Un secteur UEp destiné à l'implantation d'installations liées à la production d'énergies.
- Un secteur UEa destiné à l'activité existante de l'aérodrome.

III-RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21/02/2007, a identifié une partie du territoire communal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au Préfet de Département qui communiquera le dossier pour instruction au Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie en Nord-Pas-de-Calais, rue du Lombard, 59000 Lille), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, etc.) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, rue du Lombard, 59000 Lille, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

IV-APPLICATION DE L'ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

La zone est concernée par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et toute installation dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD960.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiates des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux adaptations, aux changements de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article UE 2, y compris :

- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus, vieux chiffons, ordures...).

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES ET DES INTERDICTIONS ENUMEREES A L'ARTICLE 1 :

Dans toute la zone :

- La création et l'extension des bâtiments et installations à usage d'activités économiques, liées à l'activité existante, comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirable de tels établissements dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sous réserve des prescriptions définies articles 6 et 7.
- La création et l'extension des constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes 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, et qu'elles soient incorporées aux constructions à usage d'activités auxquelles elles sont liées ;
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, citernes recueillant les eaux pluviales, dépôts et autres installations de stockage, décharges et autres installations techniques à condition d'être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques et d'être masquées par des écrans de verdure à feuillage persistant.
- Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol autorisées.

Dans le secteur UEp :

La création et l'extension des bâtiments et installations à usage d'activités économiques destinées à la production d'énergie.

Dans le secteur UEa :

La création et l'extension des bâtiments et installations liées à l'activité existante de l'aérodrome et commerces associés.

ARTICLES UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - ACCES

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

Aucun accès direct ne sera autorisé sur la RD 960.

Pour les parcelles situées le long de la RD 157, l'accès principal à la zone se fera obligatoirement, pour deux parcelles, en un point unique. Cet accès sera localisé en limite séparative de deux parcelles.

II - VOIRIE

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

Aucune voie publique ou privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable et un branchement électrique, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

II- ASSAINISSEMENT

Eaux Usées Domestiques

1- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en séparant les eaux usées des eaux pluviales en domaine privé. Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;

2- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol ;

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et

restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction) après autorisation du gestionnaire du réseau.

Eaux résiduaires des activités

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

ARTICLES UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLES UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5 m minimum de la limite d'emprise publique. Un recul de 25 m est imposé par rapport à l'axe des chemins départementaux.

S'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul minimal de 1 mètre.

ARTICLES UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 m.

ARTICLES UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m. Elle est réduite à 2 m. Lorsqu'il s'agit d'une construction dont la hauteur n'excède pas 3,20m au faîtage.

ARTICLES UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLES UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 m au faîtage et 8 m à l'égout du toit.

La côte du seuil des constructions devra se situer à un niveau maximum de 0,60m par rapport au terrain naturel sauf si celui-ci est plus élevé que la route, dans ce cas la côte de seuil respecte le niveau du terrain naturel.

Dans le cas d'un terrain en contrebas par rapport à la route, la côte de seuil maximum ne pourra pas dépasser 0,60 m par rapport à l'axe de la voirie au droit de la construction.

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

DISPOSITIONS GENERALES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées...,
- les moyens de fortune lorsqu'il s'agit de réaliser des bâtiments annexes, tels que clapiers, poulaillers ou autres abris,
- les imitations de matériaux comme les faux pans de bois, les rondins de bois,...
- les couleurs vives ou réfléchissantes, quel que soit le type de matériau utilisé.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Aspect des constructions

La volumétrie des bâtiments privilégiera des volumes simples et horizontaux pour une meilleure intégration dans le paysage.

Toitures

La pente des toitures n'est pas réglementée. Les couvertures d'aspect ondulé sont interdites.

Murs extérieurs

Les façades de bâtiments visibles depuis la RD n°157 devront être traitées qualitativement.

Les extensions et les bâtiments annexes devront par leur volume et le traitement de leurs façades être construits en harmonie avec les bâtiments principaux.

Les éventuels logements autorisés sur la zone devront être intégrés dans le volume du bâtiment principal ou être réalisés en harmonie avec ce dernier.

Teintes

L'emploi des teintes sortant du panel des couleurs dans l'environnement proche du projet, pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement, est interdit.

b) Clôtures

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

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours.

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

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m pourront être composées :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille, etc.). La nature et la couleur des matériaux utilisés pour le mur bahut doivent être en harmonie avec ceux des constructions. La hauteur des pilastres situés de part et d'autre des ouvertures ou soutenant des portes est limitée à 2,5 m.
- de grille ou de grillage rigide soudé,
- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive.

Les clôtures en plaques béton ou en reprenant l'aspect sont interdites.

c) Ouvrages techniques

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

Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux et capteurs solaires), les pompes à chaleur et la géothermie sont autorisés.

c) Traitement des déchets

Le stockage de grandes quantités de déchets provenant des activités de logistique ou de production devra se faire au sein d'un local spécifiquement aménagé. Les containers en plein air sont interdits.

L'établissement devra prévoir les espaces nécessaires pour répondre aux caractéristiques spécifiques du tri et du stockage des différents types de déchets.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

* Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé de réserver des surfaces suffisantes pour le stationnement :

- au minimum deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière,

* Pour les autres constructions

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, des surfaces suffisantes, à raison d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée, doivent être réservées :

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

De plus, tout bâtiment à usage d'entrepôt ou de bureau constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, devra disposer d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

A l'exclusion des places publiques, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de parking.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier Appui réglementaire du PLU.

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

En cas de création de nouvelle voirie, il doit être prévu la pose de fourreaux pour la desserte en fibre optique.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

PREAMBULE

I-VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle mixte, correctement équipée à sa périphérie, réservée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux, aux activités non nuisantes et aux équipements publics.

Une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée sur les zones UA et 1AU situées entre la Rue des Écoles et la Rue de l'Argilière. L'aménagement de ce secteur devra obligatoirement s'y reporter.

II-RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21/02/2007, a identifié une partie du territoire communal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au Préfet de Département qui communiquera le dossier pour instruction au Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie en Nord-Pas-de-Calais, rue du Lombard, 59000 Lille), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, etc.) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, rue du Lombard, 59000 Lille, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle
- La création ou l'extension de bâtiments agricoles
- La création de terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Les exhaussements et affouillements de sols autres que ceux directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou dans la mesure où elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone, sous réserve que l'opération intéresse un minimum de 5 logements (ou s'il s'agit du restant d'un îlot).

Sont admises les constructions ou installations de toute nature sous réserve du respect des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1AU1 :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.
- Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de trois unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, citernes recueillant des eaux pluviales, dépôts et autres installations de stockage, décharges et autres installations techniques à condition d'être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques et d'être masquées par des écrans de verdure à feuillage persistant.

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès

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

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

II - Voirie

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

Aucune voie publique ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres. Toutefois, cette dimension peut être réduite lorsque les caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement (sens unique, voie mixte...).

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 6 lots et devront être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...). En outre, il devra être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable et un branchement électrique, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable et d'électricité par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

1- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en séparant les eaux usées des eaux pluviales en domaine privé. Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;

2- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol ;

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction) après autorisation du gestionnaire du réseau.

Eaux résiduaires des activités

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

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

La façade sur rue des constructions doit être implantée :

- soit à la limite d'emprise de la voie d'accès à la parcelle à bâtir, qu'elle soit publique ou privée,

- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie. Cependant, un recul de 5 m est à respecter au minimum devant le garage éventuel.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de ces dernières.

1 - Implantation sur limites séparatives

La construction sur au moins une limite séparative est possible.

2 - Implantation en retrait des limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$).

Cette distance peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la surface de plancher n'excède pas 20 m² et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au faîtage.

3 - Exceptions dans l'ensemble de la zone

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Quel que soit le mode d'occupation, l'emprise au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 60% de la surface totale de l'unité foncière inscrite en zone 1AU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de un niveau droit habitable sur rez de chaussée quand il s'agit de constructions comportant des toitures terrasses (R+1) ou plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée dans les autres cas (R+1 + un seul niveau de combles aménageables).

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

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées...,
- les moyens de fortune lorsqu'il s'agit de réaliser des bâtiments annexes, tels que clapiers, poulaillers ou autres abris,
- les imitations de matériaux comme les faux pans de bois, les rondins de bois...,
- les bardages métalliques,
- les couleurs vives ou réfléchissantes, quel que soit le type de matériau utilisé.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Aspect des constructions à usage d'habitation

Toitures

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

Excepté pour les toitures terrasses, les couvertures des constructions principales seront réalisées dans des matériaux reprenant l'aspect, la teinte et l'appareillage de la tuile ou de l'ardoise.

c) Clôtures

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

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

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

1/ En front à rue et dans la marge de recul

- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50m et être constituées soit de dispositifs grillagés confortés de haies vives, soit de murets d'une hauteur de 60cm maximum, surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que ceux de la construction.
- La pose de claustras et de brise-vue est interdite en façade à rue.
- La pose d'éléments d'aspect, de teinte et d'appareillage similaires aux plaques béton est interdite en front à rue et dans la marge de recul.

2/ Sur les autres limites séparatives :

- les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :
 - de grilles,
 - de muret édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur de 0,80m maximum surmontés ou non de grilles,
 - de grillages confortés de haies vives,
 - de claustras rigides,
 - sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation, de murs pleins.

d) Aménagement des abords

Lorsque le réseau de télécommunications/électricité/télévision/radiodiffusion est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

e) Autres dispositions

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

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

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation :

- A l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État pour lesquels il sera exigé de réserver une place de stationnement sur l'unité foncière,
- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé de réserver des surfaces suffisantes pour le stationnement :
 - au minimum 2 places de stationnement par logement sur l'unité foncière (garage compris).

Pour les autres constructions :

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, des surfaces suffisantes, à raison d'un maximum d'une place par tranche de 25 m² de surface de plancher, doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

A l'exclusion des places publiques, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30% au minimum de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts (potager, verger ou pelouses accompagnées ou non de plantations). Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier d'Appui réglementaire du PLU.

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions à usage d'habitation devront respectées la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

En cas de création de nouvelle voirie, il doit être prévu la pose de fourreaux pour la desserte en fibre optique.