

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département du Nord

SOUS PREFECTURE DE CAMBRAI
ARRIVEE LE

07 OCT. 2022

N

VILLE DE CAMBRAI

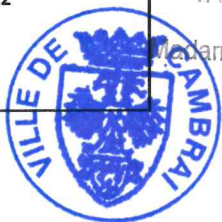
Règlement écrit

PLU révisé le : 25 juin 2012

Modification n°1 prescrite le : 28 juin 2018

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 05/10/2022

Le Maire,
François-Xavier VILLAIN



Par délégation du Maire
l'Adjointe à l'Urbanisme
et aux travaux
Madame Dominique GAILLARD

Zone UA.....	9
ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	11
ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	11
ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	12
ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	13
ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	13
ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	14
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES.....	14
ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	14
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	15
ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	15
ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	16
ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	17
ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS.....	18
ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	18
Zone UB.....	19
ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	21
ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	21
ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	22
ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	23
ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	23
ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	24
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES.....	24
ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	25
ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	25
ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	26
ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	26
ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE	

STATIONNEMENT	29
ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS	30
ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	31
Zone UC	32
ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	35
ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	36
ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	37
ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	38
ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	39
ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	39
ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	39
ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	40
ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	40
ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	40
ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	41
ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	43
ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS	44
ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	45
Zone UD	46
ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	48
ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	49
ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	50
ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	50
ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	51
ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	52
ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	52
ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	53
ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	53

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	53
ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	54
ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	56
ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS.....	57
ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	57
Zone UE	58
ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	60
ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	60
ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	61
ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	61
ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	62
ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	62
ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	63
ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	63
ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	63
ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	63
ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	64
ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	64
ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS.....	65
ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	65
Zone UF	66
ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	68
ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	68
ARTICLE UF 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	69
ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	69
ARTICLE UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	70
ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	70
ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	71

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	71
ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	71
ARTICLE UF 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	72
ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	72
ARTICLE UF 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	74
ARTICLE UF 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS.....	74
ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	75
Zone 1AUa.....	76
ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	78
ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DE CONDITIONS PARTICULIERES	78
ARTICLE 1AUa 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	79
ARTICLE 1AUa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	80
ARTICLE 1AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	80
ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	81
ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	81
ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	82
ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	82
ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	82
ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	83
ARTICLE 1AUa 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	84
ARTICLE 1AUa 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS.....	84
ARTICLE 1AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	85
Zone 1AUh.....	86
ARTICLE 1AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	87
ARTICLE 1AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	87
ARTICLE 1AUh 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	87
ARTICLE 1AUh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	88
ARTICLE 1AUh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	89

ARTICLE 1AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	89
ARTICLE 1AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	89
ARTICLE 1AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	89
ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	89
ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	90
ARTICLE 1AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	90
ARTICLE 1AUh 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	90
ARTICLE 1AUh 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS.....	91
ARTICLE 1AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	91
Zone 2AUa.....	92
ARTICLE 2AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	94
ARTICLE 2AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	94
ARTICLE 2AUa 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	94
ARTICLE 2AUa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	94
ARTICLE 2AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	94
ARTICLE 2AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	94
ARTICLE 2AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	95
ARTICLE 2AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	95
ARTICLE 2AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	95
ARTICLE 2AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	95
ARTICLE 2AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	96
ARTICLE 2AUa 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	96
ARTICLE 2AUa 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS.....	97
ARTICLE 2AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	97
Zone 2AUe.....	98
ARTICLE 2AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	100
ARTICLE 2AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	100
ARTICLE 2AUe 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES	

PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	100
ARTICLE 2AUe 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	100
ARTICLE 2AUe 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	100
ARTICLE 2AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	100
ARTICLE 2AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	100
ARTICLE 2AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	101
ARTICLE 2AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	101
ARTICLE 2AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	101
ARTICLE 2AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	101
ARTICLE 2AUe 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	101
ARTICLE 2AUe 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS	101
ARTICLE 2AUe 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	101
Zone A.....	102
ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	104
ARTICLE A 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	104
ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	105
ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	106
ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	106
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	106
ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	108
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	108
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	108
ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	109
ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	110
ARTICLE A12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	111
ARTICLE A13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS.....	112
ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	112
Zone N.....	113

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	115
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	116
ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	116
ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	117
ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	118
ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	118
ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	119
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	119
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	119
ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	120
ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS.....	120
ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	122
ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS.....	122
ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	123

Zone UA

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine centrale à vocation mixte, caractérisée par la forte densité, la continuité et l'alignement du bâti.

La zone comprend :

- ~~— un périmètre indicé (c) correspondant au secteur de revitalisation du commerce en centre-ville.~~
- ~~— Un linéaire de maintien des façades commerciales en centre-ville.~~
- un périmètre indicé (m2) correspondant aux secteurs concernés par des risques de mouvements de terrains.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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.

L'aménagement se fera en compatibilité avec le schéma et le texte présentant les principales caractéristiques d'aménagement de la zone dans le document intitulé « orientations d'aménagement ».

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un 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'« élément 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 de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R 421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-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 « élément de patrimoine végétal à protéger », préservé 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 L 421-23-h du code de l'urbanisme).

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à

caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Monuments historiques classés

La zone est concernée par des périmètres de protection d'un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques classés.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007, a identifié une majorité 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 du Nord-Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq~~ Ministère de la Culture - Direction Régionale des Affaires Culturelles- DRAC Hauts-de-France, 1-3 rue du Lombard CS80016 59041 LILLE Cedex), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie : ~~3-rue Lombard TSA 50041 59049 Lille Cedex~~ 1-3 rue du Lombard CS80016 59041 LILLE Cedex, 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.

Risque sismique

L'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique qualifié de modéré.

Remontées de nappes

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de remontées de nappes.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone, y compris les linéaires des façades commerciales identifiées en centre-ville dans le périmètre indicé (c) :

La création ou l'agrandissement d'une ouverture à vocation de garage, dans une façade existante.

Les constructions et installations liées à des activités industrielles.

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

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Le camping et le caravanage.

Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.

Les dépôts de déchets.

Dans le périmètre indicé (c) Concernant les linéaires des façades commerciales identifiées en centre-ville :

Le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce en habitation (à la date d'approbation du PLU).

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L123-1-5 7° 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'abattage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L123-1-5 7°. Leur abattage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

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

SONT ADMISES :

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

Concernant les linéaires des façades commerciales identifiées en centre-ville :

Le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce est autorisé en direction des activités à vocation économiques non nuisantes (activités artisanales, tertiaires, de bureau, de service, etc.).

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES :

Dans l'ensemble de la zone :

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non 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 de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la

zone.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations.

En sus, dans le périmètre indicé (m2) :

Les constructions ou installations sont autorisées sous réserve de la mise en sécurité des constructions et de non aggravation des risques.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – ACCÈS

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels, ou les aires de stationnement privées de plus de trois places doivent être disposés de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique pour 30 mètres de longueur de façade.

II – VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, ces voies (hors trottoirs) doivent avoir une largeur minimale de 5m pour une voie en double sens et 3m pour une voie en sens unique.

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

Les voies nouvelles en impasse ~~ne doivent pas desservir plus de 10 parcelles, elles~~ doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

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

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Dans le périmètre indicé (m2) :

L'infiltration des eaux pluviales est interdite. Le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après un stockage temporaire des eaux soumis à l'avis du gestionnaire (réalisation éventuelle de structures réservoirs...) et restitution à débit de rejet limité à 2 l/s/ha.

Dans le reste de la zone :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements 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 est autorisé après stockage temporaire des eaux soumis à l'avis du gestionnaire (réalisation éventuelle de structures réservoirs...) et restitution à débit de rejet limité à 2 l/s/ha.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ Néant.

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

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

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

Les constructions annexes à l'habitation devront observer un recul qui ne pourra être inférieur à celui de la construction principale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

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.

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

Les constructions et installations 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 hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois:

1- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, les constructions et installations doivent obligatoirement être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

2- à l'extérieur de cette bande, les constructions en limite séparative sont autorisées lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,2 mètres mesurée au droit de la propriété, la pente de toiture vers les fonds voisins ne pouvant excéder 45°.

Les annexes, d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 2,5m pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 6m par rapport à la limite séparative lorsque celle-ci est constituée par un cours d'eau non domanial.

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.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX

AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres au faîtage, devront respecter un recul minimal de 1m par rapport aux autres bâtiments.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 5 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 5 ou R + 4 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 17 mètres, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Exception dans l'ensemble de la zone :

Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux antennes et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (service de sécurité et de lutte contre l'incendie, service de santé publique, etc.).

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

1) DISPOSITIONS GENERALES

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver, de retrouver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

b- Bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôt

L'emploi de teintes vives ou blanc pur est interdit.

c- Clôtures

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.

Les clôtures en front à rue et dans la profondeur de la marge de recul, d'une hauteur maximale de 2 m devront être composés de murs pleins surmontés ou non d'un ouvrage de ferronnerie dont la nature et la couleur des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux de l'environnement proche. **En outre, les plaques d'aspect béton et assimilés d'une hauteur supérieure à 0,80 m sont interdites en façade à rue et dans la marge de recul.**

Exception : La reconstruction à l'identique est autorisée pour les murs dont la hauteur est supérieure à 2 m.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2,6 m.

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.

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 :

- a) les modifications et/ou suppressions :
 - du rythme entre pleins et vides,
 - des dimensions, formes et position des percements,
 - de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
 - des éléments en saillie ou en retrait,
- b) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.
- c) l'addition de niveaux supplémentaires.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en oeuvre selon une technique traditionnelle.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), il sera exigé au minimum une place de stationnement par logement.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

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

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

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement :

~~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 :~~

~~— soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement sur une autre unité foncière, distante de la première de moins de 300 mètres de rayon dont il justifie de la pleine propriété.~~

~~— soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation.~~

~~A défaut des modalités précédentes le pétitionnaire est tenu de verser une participation financière fixée par délibération de la collectivité compétente dans les conditions fixées au Code de l'urbanisme.~~

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation ne peut satisfaire aux obligations en matière de stationnement , il peut être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Des haies végétales doivent être aménagées autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 200 m².

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les «jardins remarquables» :

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Zone UB

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte correspondant aux faubourgs d'une densité moindre que celle du centre-ville.

La zone comprend :

- un secteur UBa correspondant à la zone périphérique contiguë à la zone centrale délimitée par les boulevards et le jardin public.
- un secteur UBb correspond au secteur « La Forêt ».
- un secteur UBe correspondant aux abords de l'Escaut.
- ~~un périmètre indicé (c) correspondant au secteur de revitalisation du commerce en centre-ville~~
~~un linéaire de maintien des façades commerciales en centre-ville.~~
- les périmètres indicés (m1 et m2) correspondant aux secteurs concernés par des risques de mouvements de terrains.
- un périmètre indicé (d) de prise en compte du risque de rupture de digue.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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.

L'aménagement se fera en compatibilité avec le schéma et le texte présentant les principales caractéristiques d'aménagement de la zone dans le document intitulé « orientations d'aménagement ».

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un 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' « élément 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 de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R 421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-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 « élément de patrimoine végétal à protéger », préservé 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 L 421-23-h du code de l'urbanisme).

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Monuments historiques classés

La zone est concernée par des périmètres de protection d'un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques classés.

Protection autour des infrastructures

La zone est concernée par la présence d'une canalisation de transport de gaz répertoriée au plan des servitudes d'utilité publique.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007, a identifié une majorité 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 du Nord-Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq~~ Ministère de la Culture - Direction Régionale des Affaires Culturelles- DRAC Hauts-de-France, 1-3 rue du Lombard CS80016 59041 LILLE Cedex), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie : ~~3 rue Lombard TSA 50041 59049 Lille Cedex~~ 1-3 rue du Lombard CS80016 59041 LILLE Cedex, 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.

Risque sismique

L'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique qualifié de modéré.

Remontées de nappes

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de remontées de nappes.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans le périmètre indicé (d) et ~~(e)~~ les linéaires de maintien des façades commerciales identifiées en centre-ville :

La création ou l'agrandissement d'une ouverture à vocation de garage, dans une façade existante.

Les constructions et installations liées à des activités industrielles.

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

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Le camping et le caravanage.

Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.

Les dépôts de déchets.

Dans le périmètre indicé (d) :

Les caves et sous-sols.

~~Dans le périmètre indicé (e)~~ Concernant les linéaires des façades commerciales identifiées en centre-ville :

Le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce en habitation ~~(à la date d'approbation du PLU).~~

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L123-1-5 7° 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'abattage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L123-1-5 7°. Leur abattage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

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

SONT ADMISES :

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

Concernant les linéaires des façades commerciales identifiées en centre-ville :

Le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce est autorisé en direction des activités à vocation économiques non nuisantes (activités artisanales, tertiaires, de bureau, de service, etc.).

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES :

Dans l'ensemble de la zone :

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non 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 de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations.

En sus, dans les périmètres indicés (m1) et (m2) :

Les constructions ou installations sont autorisées sous réserve de la mise en sécurité des constructions et de non aggravation des risques.

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels, ou les aires de stationnement privées de plus de trois places doivent être disposés de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique pour 30 mètres de longueur de façade.

II – VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, ces voies (hors trottoirs) doivent avoir une largeur minimale de 5m pour une voie en double sens et 3m pour une voie en sens unique.

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

Les voies nouvelles en impasse ~~ne doivent pas desservir plus de 10 parcelles, elles~~ doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

~~Pour les parcelles à usage d'habitation, si une desserte nécessite le franchissement d'un fossé ou cours d'eau par ponton, celui-ci aura une largeur maximale de 3 m (avec préservation de la libre circulation des eaux, le confortement des rives et le maintien de la possibilité de curage). Des obligations en matière d'habillage de ce ponton pourront être imposées.~~

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

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 respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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 résiduaires des activités :

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

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Dans le périmètre indicé (m2) :

L'infiltration des eaux pluviales est interdite. Le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux soumis à l'avis du gestionnaire (réalisation éventuelle de structures réservoirs...) et restitution à débit de rejet limité à 2 l/s/ha.

Dans le reste de la zone :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements 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 est autorisé après stockage temporaire des eaux soumis à l'avis du gestionnaire (réalisation éventuelle de structures réservoirs...) et restitution à débit de rejet limité à 2 l/s/ha.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ Néant.

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

Dans l'ensemble de la zone :

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- Soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées,
- Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines ou, à défaut, à celui d'une des constructions principales la plus proche située du même côté de la voie,
- Soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les constructions annexes à l'habitation devront observer un recul qui ne pourra être inférieur à celui de la construction principale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les constructions ou installations, à l'exception de celles mentionnées à l'alinéa précédent, doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 6m par rapport à la limite d'emprise lorsque celle-ci est constituée par un cours d'eau domanial.

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.

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

Dans le secteur UBa :

Les constructions et installations 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 hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois:

1- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, les constructions et installations doivent obligatoirement être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

2- à l'extérieur de cette bande, les constructions en limite séparative sont autorisées lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,2 mètres mesurée au droit de la propriété, la pente de toiture vers les fonds voisins ne pouvant excéder 45°.

Dans le reste de la zone :

Les constructions et installations 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 hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est admise :

- 1- à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée,
- 2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,2 mètres mesurée au droit de la propriété, la pente de toiture vers les fonds voisins ne pouvant excéder 45°.

En sus, dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur UBa :

Les annexes, d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 2,5m pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 6m par rapport à la limite séparative lorsque celle-ci est constituée par un cours d'eau non domanial.

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.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres au faîtage, devront respecter un recul minimal de 1m par rapport aux autres bâtiments.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UBe et du périmètre indicé (d) :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est limitée à 70% de la superficie du terrain et 90 % pour les autres constructions.

Dans le secteur UBe :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est limitée à 50 % de la superficie du terrain et 70 % pour les autres constructions.

Dans le périmètre indicé (d) :

L'emprise au sol des bâtiments et remblais par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 20%. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une extension de 30m²

de surface de plancher est autorisée lorsque l'emprise au sol atteint déjà la limite des 20% de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UBa, UBb et UBe :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 2 ou R + 1 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Dans les secteurs UBa et UBb :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 6 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 6 ou R + 5 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 20 mètres, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Dans le secteur UBe :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 5 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 5 ou R + 4 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 17 mètres, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

En sus, dans le périmètre indicé (d) :

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer au moins à 1 m au dessus du sol naturel.

Exception dans l'ensemble de la zone :

Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux antennes et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (service de sécurité et de lutte contre l'incendie, service de santé publique, etc.).

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 UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) DISPOSITIONS GENERALES

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver, de retrouver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

b- Bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôt

L'emploi de teintes vives ou blanc pur est interdit.

c- Clôtures

Dans le secteur UBa :

Les clôtures en front à rue et dans la profondeur de la marge de recul, d'une hauteur maximale de 2 m devront être composés de murs pleins surmontés ou non d'un ouvrage de ferronnerie dont la nature et la couleur des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux de l'environnement proche.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2,6 m.

Dans les secteurs UB, UBb et UBe à l'exception du périmètre indicé (d):

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

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

Les clôtures en front à rue et dans la profondeur de la marge de recul, d'une hauteur maximale de 2 m pourront être composées :

- de murs pleins surmontés ou non d'un ouvrage de ferronnerie dont la nature et la couleur des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux de l'environnement proche ;

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille,...). La nature et la couleur des matériaux utilisés pour le mur bahut doivent être en harmonie avec ceux de l'environnement proche ;

En outre, les plaques d'aspect béton et assimilés d'une hauteur supérieure à 0,80 m sont interdites en façade à rue et dans la marge de recul.

Exception : La reconstruction à l'identique est autorisée pour les murs dont la hauteur est supérieure à 2 m.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2,6 m.

Dans le périmètre indicé (d) :

Les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% (la perméabilité étant définie comme étant le rapport de la surface non opacifiée à la surface de la clôture) : clôtures à fils ou à grillage.

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.

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 :

a) les modifications et/ou suppressions :

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

b) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

c) l'addition de niveaux supplémentaires.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), il sera exigé au minimum une place de stationnement par logement.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

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

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

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement :

~~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 :~~

- ~~– soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement sur une autre unité foncière, distante de la première de moins de 300 mètres de rayon dont il justifie de la pleine propriété.~~
- ~~– soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation.~~

~~A défaut des modalités précédentes le pétitionnaire est tenu de verser une participation financière fixée par délibération de la collectivité compétente dans les conditions fixées au Code de l'urbanisme.~~

~~Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation ne peut satisfaire aux obligations en matière de stationnement , il peut être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :~~

- ~~• soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant et situé à proximité de l'opération,~~
- ~~• soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.~~

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs UB et UBe :

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

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Des haies végétales doivent être aménagées autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 200 m².

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Dans le secteur UB :

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, ~~10%~~ 20% au minimum de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts **judicieusement répartis** (potager, verger ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives).

Dans le secteur UBe :

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, ~~30%~~ 40% au minimum de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts **judicieusement répartis** (potager, verger ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives).

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les «talus paysagers» et les «jardins remarquables» :

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

Pour les «alignements d'arbres remarquables» :

Les arbres préservés en vertu de l'art. L123-1-5 7° ne pourront être abattus que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- création d'une construction ou installation autorisée nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un alignement d'arbres d'essence locale et d'une circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu ;
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un alignement d'arbres d'essence locale et d'une circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu ;
- lorsqu'ils présentent, individuellement ou collectivement, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Zone UC

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte périphérique de densité plus faible.

La zone comprend :

- un secteur UCm de préservation du quartier Martin Martine.
- les périmètres indicés (m1 et m2) correspondant aux secteurs concernés par des risques de mouvements de terrains.
- un périmètre indicé (d) de prise en compte du risque de rupture de digue.
- un périmètre indicé (pe1) de prise en compte du périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de CAMBRAI-PROVILLE.
- un périmètre indicé (pr1) de prise en compte du périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable de CAMBRAI-PROVILLE.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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.

L'aménagement se fera en compatibilité avec le schéma et le texte présentant les principales caractéristiques d'aménagement de la zone dans le document intitulé « orientations d'aménagement ».

Cette zone comprend deux secteurs délimités en application de l'article L123-2a) du code de l'urbanisme.

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un 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' « élément 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 de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R 421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-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 « élément de patrimoine végétal à protéger », préservé 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 L 421-23-h du code de l'urbanisme).

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Monuments historiques classés

La zone est concernée par des périmètres de protection d'un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques classés.

Protection autour des infrastructures

La zone est concernée par la présence d'une canalisation de transport de gaz et par la présence d'une canalisation d'hydrocarbures liquides répertoriées au plan des servitudes d'utilité publique.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007, a identifié une majorité 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 du Nord-Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq~~ Ministère de la Culture - Direction Régionale des Affaires Culturelles- DRAC Hauts-de-France, 1-3 rue du Lombard CS80016 59041 LILLE Cedex), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie : ~~3 rue Lombard TSA 50041 59049 Lille Cedex~~ 1-3 rue du Lombard CS80016 59041 LILLE Cedex, 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.

Risque sismique

L'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique qualifié de modéré.

Remontées de nappes

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de remontées de nappes.

Article L151-28

L'ensemble des alinéa 1° et 3° de cet article s'applique au règlement de secteur. Il dispose que :

Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :

1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante [...] ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration [...].

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les périmètres indicés (d) et (pr1) :

Les constructions et installations liées à des activités industrielles.

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

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Le camping et le caravanage.

Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.

Les dépôts de déchets.

Dans le périmètre indicé (d) :

Les caves et sous-sols.

Dans le périmètre indicé (pr1) :

Les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'alimentation en eau potable et à la surveillance de la qualité de l'eau souterraine,

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou d'excavations autres que carrières,

Le remblayage des excavations ou des carrières existantes,

L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines,

L'implantation d'ouvrages de transit des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, brutes ou épurées, à l'exclusion de ceux permettant l'assainissement des habitations existantes,

L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides et de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux souterraines,

Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature : l'étanchéité des cuves d'hydrocarbures existantes fera l'objet d'une vérification et d'une réparation si nécessaire,

L'épandage ou l'infiltration des lisiers et purins et d'eaux usées non traitées d'origine domestique ou industrielle,

L'épandage de sous-produits urbains et industriels (boues de stations d'épuration, matières de vidange ...)

Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail, de fumier, d'engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols et à la lutte contre les ennemis des cultures,

L'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage,

Le camping et le caravanage,

L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires, autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau,

La création et l'agrandissement du cimetière,

La création de nouvelles voies de communication à grande circulation,

Le défrichement,

La création de plans d'eau,

Toute activité industrielle nouvelle,

La réalisation de fossés ou de bassins d'infiltration des eaux routières ou en provenance d'importantes

surfaces perméabilisées.

En sus, dans le périmètre en attente d'un projet global d'aménagement approuvé au titre de l'article L123-2a) du Code de l'urbanisme :

Sont interdites toutes constructions et installations d'une superficie supérieure à 20 m² de surface de plancher, et les utilisations et occupations du sol non mentionnées à l'article UC2.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L123-1-5 7° 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'abattage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L123-1-5 7°. Leur abattage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

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

SONT ADMISES SOUS RESERVE DU RESPECT DE L'ARRETE PREFECTORAL DE PROTECTION DU CAPTAGE :

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

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES :

Dans l'ensemble de la zone :

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non 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 de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

La création, l'extension et la transformation des bâtiments agricoles liés à des exploitations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

- qu'ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant ;
- qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites) ;
- que la création ou l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations.

En sus, dans les périmètres indicés (m1) et (m2) :

Les constructions ou installations sont autorisées sous réserve de la mise en sécurité des constructions et de non aggravation des risques.

Dans le périmètre en attente d'un projet global d'aménagement approuvé au titre de l'article L123-2a) du Code de l'urbanisme :

Ne sont admis que les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – ACCÈS

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels, ou les aires de stationnement privées de plus de trois places doivent être disposés de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique pour 30 mètres de longueur de façade.

II – VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, ces voies (hors trottoirs) doivent avoir une largeur minimale de 5m pour une voie en double sens et 3m pour une voie en sens unique.

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

Les voies nouvelles en impasse ~~ne doivent pas desservir plus de 10 parcelles, elles~~ doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

Pour les parcelles à usage d'habitation, si une desserte nécessite le franchissement d'un fossé ou cours d'eau par ponton, celui-ci aura une largeur maximale de 3 m (avec préservation de la libre circulation des eaux, le confortement des rives et le maintien de la possibilité de curage). Des obligations en matière d'habillage de ce ponton pourront être imposées.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

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 respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). 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 :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain.

- 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 en adéquation avec la nature du sol ;

Eaux résiduaires des activités :

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

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Dans le périmètre indicé (m2) :

L'infiltration des eaux pluviales est interdite. Le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux soumis à l'avis du gestionnaire (réalisation éventuelle de structures réservoirs...) et restitution à débit de rejet limité à 2 l/s/ha.

Dans le reste de la zone :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements 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 est autorisé après stockage temporaire des eaux soumis à l'avis du gestionnaire (réalisation éventuelle de structures réservoirs...) et restitution à débit de rejet limité à 2 l/s/ha.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~En l'absence de réseau collectif d'assainissement (eaux usées, eaux vannes) ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que sur des unités foncières d'une superficie minimale de 700 m². Néant.~~

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

Dans le secteur UCm :

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines ou, à défaut, à celui d'une des constructions principales la plus proche située du même côté de la voie.

Toutes constructions annexes et extensions devront observer un recul qui ne pourra être inférieur à celui de la construction principale.

Pour les constructions à l'angle de deux voies, la recul s'applique à chaque façade de la construction principale.

Dans le reste de la zone :

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- Soit avec un recul de 5 m minimum et de 30 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer,
- Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines ou, à défaut, à celui d'une des constructions principales la plus proche située du même côté de la voie.

Les constructions annexes à l'habitation devront observer un recul qui ne pourra être inférieur à celui de la construction principale.

Pour les constructions à l'angle de deux voies, le recul ne s'applique qu'à la façade avant de la construction principale.

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans le secteur UCm :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions ou installations, à l'exception de celles mentionnées à l'alinéa précédent, doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 6m par rapport à la limite d'emprise lorsque celle-ci est constituée par un cours d'eau domanial.

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.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

SEPARATIVES

Les constructions et installations 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 hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est admise :

1- à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée,

2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,2 mètres mesurée au droit de la propriété, la pente de toiture vers les fonds voisins ne pouvant excéder 45°.

Les annexes, d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 2,5m pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 6m par rapport à la limite séparative lorsque celle-ci est constituée par un cours d'eau non domanial.

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.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres au faîtage, devront respecter un recul minimal de 1m par rapport aux autres bâtiments.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du périmètre indicé (d) :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est limitée à 60% de la superficie du terrain et 80 % pour les autres constructions.

Dans le périmètre indicé (d) :

L'emprise au sol des bâtiments et remblais par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 20%. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une extension de 30m² de surface de plancher est autorisée lorsque l'emprise au sol atteint déjà la limite des 20% de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 2 ou R + 1 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12m au faîtage, au point le plus haut mesuré au-dessus du sol naturel avant aménagement.

La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres, au point le plus haut mesuré au-dessus du sol naturel avant aménagement.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

En sus, dans le périmètre indicé (d) :

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer au moins à 1 m au-dessus du sol naturel.

Exception dans l'ensemble de la zone :

Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux antennes et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (service de sécurité et de lutte contre l'incendie, service de santé publique, etc.).

Des dérogations peuvent être autorisées dans le cadre d'opérations globales de réhabilitation faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou environnementale.

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 UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) DISPOSITIONS GENERALES

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a - Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver, de retrouver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

b - Bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôt

L'emploi de teintes vives ou blanc pur est interdit.

c - Clôtures

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du périmètre indicé (d) :

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

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

Les clôtures en front à rue et dans la profondeur de la marge de recul, d'une hauteur maximale de ~~2 m~~ 1,50 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,...). La nature et la couleur des matériaux utilisés pour le mur bahut doivent être en harmonie avec ceux de l'environnement proche ;
- de grille ou de grillage rigide soudé ;
- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive.

En outre, les plaques d'aspect béton et assimilés d'une hauteur supérieure à 0,80 m sont interdites en façade à rue et dans la marge de recul.

Exception : La reconstruction à l'identique est autorisée pour les murs dont la hauteur est supérieure à 1,50 m.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2,6 m.

Dans le périmètre indicé (d) :

Les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% (la perméabilité étant définie comme étant le rapport de la surface non opacifiée à la surface de la clôture) : clôtures à fils ou à grillage.

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.

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 :

- a) les modifications et/ou suppressions :
 - du rythme entre pleins et vides,
 - des dimensions, formes et position des percements,
 - de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
 - des éléments en saillie ou en retrait,
- b) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.
- c) l'addition de niveaux supplémentaires.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

Des dérogations peuvent être autorisées dans le cadre d'opérations globales de réhabilitation faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou environnementale.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

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

Il doit être créé deux places de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

Exception : Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, les résidences universitaires et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, il doit être aménagé au minimum 1 place de stationnement par logement.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement :

~~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 :~~

- ~~— soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement sur une autre unité foncière, distante de la première de moins de 300 mètres de rayon dont il justifie de la pleine propriété.~~
- ~~— soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation.~~

~~A défaut des modalités précédentes le pétitionnaire est tenu de verser une participation financière fixée par délibération de la collectivité compétente dans les conditions fixées au Code de l'urbanisme.~~

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation ne peut satisfaire aux obligations en matière de stationnement , il peut être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Des haies végétales doivent être aménagées autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 200 m².

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente. Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, ~~20%~~ 30% au minimum de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts **judicieusement répartis** (potager, verger ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives).

~~Le pétitionnaire sera vigilant quant à la répartition de ces espaces en arrière, mais aussi en avant, de la construction.~~

~~Un équilibre et une infiltration optimale des eaux pluviales à la parcelle doivent être recherchés dans chaque projet.~~

~~Les espaces déjà végétalisés en avant de construction devront être maintenus de manière à ne pas avoir une surface inférieure à 50% de la surface entre la façade avant et le domaine public.~~

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les «talus paysagers» et les «jardins remarquables» :

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Zone UD

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte caractérisée par un habitat diffus.

La zone comprend :

- un périmètre indicé (i) de prise en compte du risque d'inondation par débordement.
- un périmètre indicé (pe1) de prise en compte du périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de CAMBRAI-PROVILLE.
- un périmètre indicé (pr1) de prise en compte du périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable de CAMBRAI-PROVILLE.
- un périmètre indicé (pi1) de prise en compte du périmètre de protection immédiate de captage d'eau potable de CAMBRAI-PROVILLE.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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.

L'aménagement se fera en compatibilité avec le schéma et le texte présentant les principales caractéristiques d'aménagement de la zone dans le document intitulé « orientations d'aménagement ».

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un 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' « élément 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 de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R 421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-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 « élément de patrimoine végétal à protéger », préservé 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 L 421-23-h du code de l'urbanisme).

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Monuments historiques classés

La zone est concernée par des périmètres de protection d'un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques classés.

Protection autour des infrastructures

La zone est concernée par la présence d'une canalisation de transport de gaz et par la présence d'une canalisation d'hydrocarbures liquides répertoriées au plan des servitudes d'utilité publique.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007, a identifié une majorité 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 du Nord-Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve-d'Ascq~~ Ministère de la Culture - Direction Régionale des Affaires Culturelles- DRAC Hauts-de-France, 1-3 rue du Lombard CS80016 59041 LILLE Cedex), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie : ~~3 rue Lombard TSA 50041 59049 Lille Cedex~~ 1-3 rue du Lombard CS80016 59041 LILLE Cedex, 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.

Risque sismique

L'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique qualifié de modéré.

Remontées de nappes

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de remontées de nappes.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les périmètres indicés (i), (pi1) et (pr1) :

Les constructions et installations liées à des activités industrielles.

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

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.

Les dépôts de déchets.

Dans le périmètre indicé (i) :

Les caves et sous-sols.

Dans le périmètre indicé (pi1) :

Toute activité autre que celles liées au Service des Eaux,

L'épandage d'engrais, de produits chimiques ou phytosanitaires,

Tout stockage de produits, matériels ou matériaux, même réputés inertes.

Dans le périmètre indicé (pr1) :

Les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'alimentation en eau potable et à la surveillance de la qualité de l'eau souterraine,

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou d'excavations autres que carrières,

Le remblayage des excavations ou des carrières existantes,

L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines,

L'implantation d'ouvrages de transit des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, brutes ou épurées, à l'exclusion de ceux permettant l'assainissement des habitations existantes,

L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides et de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux souterraines,

Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature : l'étanchéité des cuves d'hydrocarbures existantes fera l'objet d'une vérification et d'une réfection si nécessaire,

L'épandage ou l'infiltration des lisiers et purins et d'eaux usées non traitées d'origine domestique ou industrielle,

L'épandage de sous-produits urbains et industriels (boues de stations d'épuration, matières de vidange ...),

Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail, de fumier, d'engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols et à la lutte contre les ennemis des cultures,

L'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage,

Le camping et le caravanage,

L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires, autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau,

La création et l'agrandissement du cimetière,

La création de nouvelles voies de communication à grande circulation,
Le défrichement,
La création de plans d'eau,
Toute activité industrielle nouvelle,
La réalisation de fossés ou de bassins d'infiltration des eaux routières ou en provenance d'importantes surfaces perméabilisées.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L123-1-5 7° 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'abattage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L123-1-5 7°. Leur abattage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

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

SONT ADMISES SOUS RESERVE DU RESPECT DE L'ARRETE PREFECTORAL DE PROTECTION DU CAPTAGE :

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

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES :

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non 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 de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

La création, l'extension et la transformation des bâtiments agricoles liés à des exploitations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

- qu'ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant ;
- qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites) ;
- que la création ou l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations.

ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – ACCÈS

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels, ou les aires de stationnement privées de plus de trois places doivent être disposés de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique pour 30 mètres de longueur de façade.

II – VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, ces voies (hors trottoirs) doivent avoir une largeur minimale de 5m pour une voie en double sens et 3m pour une voie en sens unique.

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

Les voies nouvelles en impasse ~~ne doivent pas desservir plus de 10 parcelles, elles~~ doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

~~Pour les parcelles à usage d'habitation, si une desserte nécessite le franchissement d'un fossé ou cours d'eau par ponton, celui-ci aura une largeur maximale de 3 m (avec préservation de la libre circulation des eaux, le confortement des rives et le maintien de la possibilité de curage). Des obligations en matière d'habillage de ce ponton pourront être imposées.~~

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

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 respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). 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 :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain.
- 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 en adéquation avec la nature du sol ;

Eaux résiduaires des activités :

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

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements 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 est autorisé après stockage temporaire des eaux soumis à l'avis du gestionnaire (réalisation éventuelle de structures réservoirs...) et restitution à débit de rejet limité à 2 l/s/ha.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~En l'absence de réseau collectif d'assainissement (eaux usées, eaux vannes) ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que sur des unités foncières d'une superficie minimale de 700 m². Néant.~~

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

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- Soit avec un recul de 5 m minimum et de 30 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer,
- Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines ou, à défaut, à celui d'une des constructions principales la plus proche située du même côté de la voie.

Les constructions annexes à l'habitation devront observer un recul qui ne pourra être inférieur à celui de la construction principale.

Pour les constructions à l'angle de deux voies, le recul ne s'applique qu'à la façade avant de la construction principale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions ou installations, à l'exception de celles mentionnées à l'alinéa précédent, doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 6m par rapport à la limite d'emprise lorsque celle-ci est constituée par un cours d'eau domanial.

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.

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

Les constructions et installations 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 hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est admise :

1. à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée,
2. au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,2 mètres mesurée au droit de la propriété, la pente de toiture vers les fonds voisins ne pouvant excéder 45°.

Les annexes, d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 2,5m pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 6m par rapport à la

limite séparative lorsque celle-ci est constituée par un cours d'eau non domanial.

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.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres au faîtage, devront respecter un recul minimal de 1m par rapport aux autres bâtiments.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du périmètre indicé (i) :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est limitée à 40% de la superficie du terrain et 60 % pour les autres constructions.

Dans le périmètre indicé (i) :

L'emprise au sol des bâtiments et remblais par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 20%. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une extension de 30m² de surface de plancher est autorisée lorsque l'emprise au sol atteint déjà la limite des 20% de l'unité foncière.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

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

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12m au faîtage, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

La hauteur des autres constructions est limitée à 7 mètres, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Exception dans l'ensemble de la zone :

Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux antennes et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (service de sécurité et de lutte contre l'incendie, service de santé publique, etc.).

En sus, dans le périmètre indicé (i) :

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer au moins à 1 m au dessus du sol naturel.

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 UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) DISPOSITIONS GENERALES

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver, de retrouver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

b- Bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôt

L'emploi de teintes vives ou blanc pur est interdit.

c- Clôtures

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du périmètre indicé (i) :

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

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

Les clôtures en front à rue et dans la profondeur de la marge de recul, d'une hauteur maximale de ~~2-m~~ 1,50

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,...). La nature et la couleur des matériaux utilisés pour le mur bahut doivent être en harmonie avec ceux de l'environnement proche ;
- de grille ou de grillage rigide soudé ;
- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive.

En outre, les plaques d'aspect béton et assimilés d'une hauteur supérieure à 0,80 m sont interdites en façade à rue et dans la marge de recul.

Exception : La reconstruction à l'identique est autorisée pour les murs dont la hauteur est supérieure à 1,50m.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2,6 m.

Dans le périmètre indicé (i) :

Les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% (la perméabilité étant définie comme étant le rapport de la surface non opacifiée à la surface de la clôture) : clôtures à fils ou à grillage.

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.

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 :

a) les modifications et/ou suppressions :

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

b) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

c) l'addition de niveaux supplémentaires.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

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

Il doit être créé deux places de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité.

Exception : Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, les résidences universitaires et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, il doit être aménagé au minimum 1 place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement :

~~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 :~~

~~— soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement sur une autre unité foncière, distante de la première de moins de 300 mètres de rayon dont il justifie de la pleine propriété.~~

~~— soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation.~~

~~A défaut des modalités précédentes le pétitionnaire est tenu de verser une participation financière fixée par délibération de la collectivité compétente dans les conditions fixées au Code de l'urbanisme.~~

~~Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation ne peut satisfaire aux obligations en matière de stationnement , il peut être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :~~

- ~~• soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant et situé à proximité de l'opération,~~
- ~~• soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.~~

ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Des haies végétales doivent être aménagées autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 200 m².

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 40% au minimum de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts **judicieusement répartis** (potager, verger ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives). Pour les autres constructions, ce pourcentage est ramené à 10%. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les «talus paysagers» et les «jardins remarquables» :

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Zone UE

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation spécifique destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureau.

La zone comprend :

- un secteur UEc correspondant au secteur voué aux activités commerciales.
- un périmètre indicé (pe1) de prise en compte du périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de CAMBRAI-PROVILLE.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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.

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un 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' « élément 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 un « élément de patrimoine végétal à protéger », préservé 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 L 421-23-h du code de l'urbanisme).

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Monuments historiques classés

La zone est concernée par des périmètres de protection d'un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques classés.

Protection autour des infrastructures

La zone est concernée par la présence d'une canalisation de transport de gaz répertoriée au plan des servitudes d'utilité publique.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007, a identifié une majorité 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 du Nord-Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve-d'Ascq~~ Ministère de la Culture - Direction Régionale des Affaires Culturelles- DRAC Hauts-de-France, 1-3 rue du Lombard CS80016 59041 LILLE Cedex), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie : ~~3 rue Lombard TSA 50041 59049 Lille Cedex~~ 1-3 rue du Lombard CS80016 59041 LILLE Cedex, 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.

Risque sismique

L'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique qualifié de modéré.

Remontées de nappes

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de remontées de nappes.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

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

L'abattage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L123-1-5 7°. Leur abattage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

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

SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DE L'ARRETE PREFECTORAL DE PROTECTION DU CAPTAGE :

Dans le secteur UEc :

Les établissements à usage d'activités commerciales **et les extensions des activités artisanales et de bureau existantes.**

Dans le reste de la zone :

Les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales et de bureau.

Dans l'ensemble de la zone y compris dans le secteur UEc :

Les habitations liées aux activités autorisées.

Les constructions à usage de restauration ou d'hébergement, de détente et de loisirs liées aux activités autorisées.

Les aires de stationnement liées aux activités autorisées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations.

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

I - ACCÈS

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les aires de stationnement privées doivent être disposées sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, ces voies (hors trottoirs) doivent avoir une largeur minimale de 5m pour une voie en double sens et 3m pour une voie en sens unique.

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) EAUX INDUSTRIELLES

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.

3) 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 respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). 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 :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain.
- 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 en adéquation avec la nature du sol ;

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements 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 est autorisé après stockage temporaire des eaux soumis à l'avis du gestionnaire (réalisation éventuelle de structures réservoirs...) et restitution à débit de rejet limité à 2 l/s/ha.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ Néant.

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

Les constructions et installations autorisées doivent être édifiées avec un recul minimum de 5m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions ou installations, à l'exception de celles mentionnées à l'alinéa précédent, doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 6m par rapport à la limite d'emprise lorsque celle-ci est constituée par un cours d'eau domanial.

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

Les constructions et installations 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 hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 6m par rapport à la limite séparative lorsque celle-ci est constituée par un cours d'eau non domanial.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, 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 DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 2 ou R + 1 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 17 mètres, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Exception dans l'ensemble de la zone :

Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux antennes et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (service de sécurité et de lutte contre l'incendie, service de santé publique, etc.).

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

1) DISPOSITIONS GENERALES

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver, de retrouver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

b- Bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôt

L'emploi de teintes vives ou blanc pur est interdit.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

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

Il doit être créé deux places de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Des haies végétales doivent être aménagées autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 200 m².

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

Des plantations formant écran, constituées d'arbres de haute futaie, doivent être effectuées à l'intérieur des marges de recul par rapport aux limites d'emprise des voies publiques et privées et aux limites séparatives.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les « talus paysagers » :

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Zone UF

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation spécifique, destinée à accueillir divers équipements.

La zone comprend :

- un secteur UFh réservé aux établissements à caractère médicaux et sociaux.
- un secteur UFu voué aux activités d'enseignement liées au pôle universitaire.
- un secteur UFI destiné à accueillir des activités de loisirs, de tourisme et sportives.
- un secteur UFp voué à accueillir des activités de détente et de loisirs.
- un périmètre indicé (m2) correspondant aux secteurs concernés par des risques de mouvements de terrains.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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.

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un 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' « élément 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 de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R 421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-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 « élément de patrimoine végétal à protéger », préservé 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 L 421-23-h du code de l'urbanisme).

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telle qu'elles figurent au plan des annexes,

les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Monuments historiques classés

La zone est concernée par des périmètres de protection d'un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques classés.

Protection autour des infrastructures

La zone est concernée par la présence d'une canalisation de transport de gaz répertoriée au plan des servitudes d'utilité publique.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007, a identifié une majorité 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 du Nord-Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq~~ Ministère de la Culture - Direction Régionale des Affaires Culturelles- DRAC Hauts-de-France, 1-3 rue du Lombard CS80016 59041 LILLE Cedex), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie : ~~3 rue Lombard TSA 50041 59049 Lille Cedex~~ 1-3 rue du Lombard CS80016 59041 LILLE Cedex, 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.

Risque sismique

L'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique qualifié de modéré.

Remontées de nappes

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de remontées de nappes.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L123-1-5 7° 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'abattage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L123-1-5 7°. Leur abattage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

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

SONT ADMIS :

Dans le secteur UFh :

Les équipements, installations, constructions et aménagements liés aux établissements à caractère médical ou social ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement.

Dans le secteur UFu :

Les établissements d'enseignements, les foyers, restaurants, résidences universitaires et logements étudiants.

Les installations sportives et socio-culturelles.

Les services et commerces répondant aux besoins des utilisateurs.

Dans les secteurs UFI et UFp :

Les équipements, installations, constructions et aménagements à usage sportif, culturel et récréatif.

En sus, dans l'ensemble de la zone :

Les habitations liées aux activités autorisées.

Les constructions à usage de restauration ou d'hébergement, de détente et de loisirs liées aux activités autorisées.

Les aires de stationnement liées aux activités autorisées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations.

En sus, dans le périmètre indicé (m2) :

Les constructions ou installations sont autorisées sous réserve de la mise en sécurité des constructions et de non aggravation des risques.

ARTICLE UF 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – ACCÈS

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les aires de stationnement privées doivent être disposées sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

II – VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, ces voies (hors trottoirs) doivent avoir une largeur minimale de 5m pour une voie en double sens et 3m pour une voie en sens unique.

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

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 respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). 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 :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain.
- 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 en adéquation avec la nature du sol ;

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Dans le périmètre indicé (m2) :

L'infiltration des eaux pluviales est interdite. Le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux soumis à l'avis du gestionnaire (réalisation éventuelle de structures réservoirs...) et restitution à débit de rejet limité à 2 l/s/ha.

Dans le reste de la zone :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements 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 est autorisé après stockage temporaire des eaux soumis à l'avis du gestionnaire (réalisation éventuelle de structures réservoirs...) et restitution à débit de rejet limité à 2 l/s/ha.

ARTICLE UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ Néant.

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

Les constructions et installations autorisées doivent être édifiées :

- Soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer,
- Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines ou, à défaut, à celui d'une des constructions principales la plus proche située du même côté de la voie,
- Soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 6m par rapport à la limite d'emprise lorsque celle-ci est constituée par un cours d'eau domanial.

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.

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

Les constructions et installations 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 hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 6m par rapport à la limite séparative lorsque celle-ci est constituée par un cours d'eau non domanial.

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.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UFp :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le reste de la zone :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 2 ou R + 1 + un seul niveau de combles aménageables.

Dans le secteur UFp :

La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

Dans le secteur UFh :

La hauteur des autres constructions est limitée à 30 mètres, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

Dans les secteurs UFI et UFu :

La hauteur des autres constructions est limitée à 17 mètres, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

En sus, dans l'ensemble de la zone :

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Exception dans l'ensemble de la zone :

Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux antennes et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (service de sécurité et de lutte contre l'incendie, service de santé publique, etc.).

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 UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) DISPOSITIONS GENERALES

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver, de retrouver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

b- Bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôt

L'emploi de teintes vives ou blanc pur est interdit.

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.

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 :

a) les modifications et/ou suppressions :

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

b) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

c) l'addition de niveaux supplémentaires.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en oeuvre selon une technique traditionnelle.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

ARTICLE UF 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

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

Il doit être créé deux places de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

Dans le secteur UFu : Pour les résidences universitaires, il doit être aménagé au minimum 1 place de stationnement par logement.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité.

ARTICLE UF 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Des haies végétales doivent être aménagées autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 200 m².

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les «secteurs de parcs» :

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par

une plantation équivalente.

Pour les «alignements d'arbres remarquables» :

Les arbres préservés en vertu de l'art. L123-1-5 7° ne pourront être abattus que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- création d'une construction ou installation autorisée nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un alignement d'arbres d'essence locale et d'une circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu ;
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un alignement d'arbres d'essence locale et d'une circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu ;
- lorsqu'ils présentent, individuellement ou collectivement, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Pour les «arbres isolés» :

L'abattage d'un « arbre isolé à protéger » est interdit sauf lorsqu'il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Zone 1AUa

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation mixte, suffisamment équipée au droit de la zone, dont l'urbanisation est prévue sur le court et moyen terme.

La zone comprend :

- un secteur 1AUa1 voué à une urbanisation dense et dont l'urbanisation devra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- un secteur 1AUa2 périphérique destiné à une urbanisation de densité plus faible et dont l'urbanisation devra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- un secteur 1AUa3 périphérique destiné à une urbanisation de densité plus faible et dont l'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- le périmètre indicé (m2) correspondant aux secteurs concernés par des risques de mouvements de terrains.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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.

L'aménagement se fera en compatibilité avec le schéma et le texte présentant les principales caractéristiques d'aménagement de la zone dans le document intitulé « orientations d'aménagement ».

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un 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.

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Monuments historiques classés

La zone est concernée par des périmètres de protection d'un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques classés.

Protection autour des infrastructures

La zone est concernée par la présence d'une canalisation d'hydrocarbures liquides répertoriée au plan des

servitudes d'utilité publique.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007, a identifié une majorité 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 du Nord-Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve-d'Ascq~~ Ministère de la Culture - Direction Régionale des Affaires Culturelles- DRAC Hauts-de-France, 1-3 rue du Lombard CS80016 59041 LILLE Cedex), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie : ~~3 rue Lombard TSA 50041 59049 Lille Cedex~~ 1-3 rue du Lombard CS80016 59041 LILLE Cedex, 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.

Risque sismique

L'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique qualifié de modéré.

Remontées de nappes

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de remontées de nappes.

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions et installations liées à des activités industrielles.
- La création de sièges d'exploitation agricole et de nouveaux bâtiments d'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Le camping et le caravanage.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de déchets.

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

CONDITIONS D'UTILISATION ET D'OCCUPATION :

Dans les secteurs 1AUa1 et 1AUa2 :

Les constructions et installations ne sont autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Dans le secteur 1AUa3 :

Les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

DANS TOUTE LA ZONE SONT ADMIS :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions ou installations de toute nature, à l'exception de celles listées à l'article 1 :
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non 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 de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations.

En sus, dans le périmètre indicé (m2) :

Les constructions ou installations sont autorisées sous réserve de la mise en sécurité des constructions et de non aggravation des risques.

ARTICLE 1AUa 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 doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II – VOIRIE

Dans l'ensemble de la zone :

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

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

~~En sus, dans le secteur 1AUa3 :~~

~~Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 parcelles.~~

ARTICLE 1AUa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

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 respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). 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 :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain.
- 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 en adéquation avec la nature du sol ;

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Dans le périmètre indicé (m2) :

L'infiltration des eaux pluviales est interdite. Le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux soumis à l'avis du gestionnaire (réalisation éventuelle de structures réservoirs...) et restitution à débit de rejet limité à 2 l/s/ha.

Dans le reste de la zone :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements 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 est autorisé après stockage temporaire des eaux soumis à l'avis du gestionnaire (réalisation éventuelle de structures réservoirs...) et restitution à débit de rejet limité à 2 l/s/ha.

ARTICLE 1AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ Néant.

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

Dans le secteur 1AUa1 :

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- Soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer,
- Soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Dans les secteurs 1AUa2 et 1AUa3 :

La façade sur rue des constructions principales à usage d'habitat doit être implantée avec un recul de 5 m minimum et de 20 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Pour les autres constructions, la façade sur rue des constructions principales doit être implantée avec un recul de 5 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions ou installations, à l'exception de celles mentionnées à l'alinéa précédent, doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée.

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

Les constructions et installations 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 hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est admise :

1- à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer,

2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,2 mètres mesurée au droit de la propriété, la pente de toiture vers les fonds voisins ne pouvant excéder 45°.

Les annexes, d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 2,5m pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres au faîtage, devront respecter un recul minimal de 1m par rapport aux autres bâtiments.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 1AUa1 :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est limitée à 70 % de la superficie du terrain et 90 % pour les autres constructions.

Dans les secteurs 1AUa2 et 1AUa3 :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est limitée à 60 % de la superficie du terrain et 80 % pour les autres constructions.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 1AUa1 :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 6 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 6 ou R + 5 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 20 mètres, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

Dans les secteurs 1AUa2 et 1AUa3 :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 2 ou R + 1 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

Exception dans l'ensemble de la zone :

Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux antennes et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (service de sécurité et de lutte contre l'incendie, service de santé publique, etc.).

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

1) DISPOSITIONS GENERALES

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôt

L'emploi de teintes vives ou blanc pur est interdit.

b- Clôtures

Dans l'ensemble de la zone :

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

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

Les clôtures en front à rue et dans la profondeur de la marge de recul, d'une hauteur maximale de ~~2-m~~ **1,50 m** pourront être composées :

- de murs pleins surmontés ou non d'un ouvrage de ferronnerie dont la nature et la couleur des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux de l'environnement proche ;

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille,...). La nature et la couleur des matériaux utilisés pour le mur bahut doivent être en harmonie avec ceux de l'environnement proche ;

- de grille ou de grillage rigide soudé ;

- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive.

En outre, les plaques d'aspect béton et assimilés d'une hauteur supérieure à 0,80 m sont interdites en façade à rue et dans la marge de recul.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2,6 m.

ARTICLE 1AUa 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone :

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Dans le secteur 1AUa1 :

Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), il sera exigé au minimum une place de stationnement par logement.

Dans les secteurs 1AUa2 et 1AUa3 :

Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat ou aux résidences services de type béguinage. Il est néanmoins imposé une place de stationnement par logement (loi SRU du 13/12/2000 art 34)

AUTRES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité.

ARTICLE 1AUa 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone :

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

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Des haies végétales doivent être aménagées autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 200 m².

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

En sus, dans les secteurs 1AUa2 et 1AUa3:

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 20% au minimum de l'unité foncière devra être

occupé par des espaces verts **judicieusement répartis** (potager, verger ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives).

ARTICLE 1AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Zone 1AUh

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation spécifique, destinée à accueillir des établissements à caractère médicaux et sociaux, suffisamment équipée au droit de la zone, dont l'urbanisation est prévue sur le court et moyen terme.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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.

L'aménagement se fera en compatibilité avec le schéma et le texte présentant les principales caractéristiques d'aménagement de la zone dans le document intitulé « orientations d'aménagement ».

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un 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.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007, a identifié une majorité 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 du Nord-Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq~~ Ministère de la Culture - Direction Régionale des Affaires Culturelles- DRAC Hauts-de-France, 1-3 rue du Lombard CS80016 59041 LILLE Cedex), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie : ~~3 rue Lombard TSA 50041 59049 Lille Cedex~~ 1-3 rue du Lombard CS80016 59041 LILLE Cedex, 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.

Risque sismique

L'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique qualifié de modéré.

Remontées de nappes

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de remontées de nappes.

ARTICLE 1AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

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

CONDITIONS D'UTILISATION ET D'OCCUPATION :

Les constructions et installations ne sont autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

SONT ADMIS :

Les équipements, installations, constructions et aménagements liés aux établissements à caractère médical ou social ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement.

Les habitations liées aux activités autorisées.

Les constructions à usage de restauration ou d'hébergement, de détente et de loisirs liées aux activités autorisées.

Les aires de stationnement liées aux activités autorisées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations.

ARTICLE 1AUh 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 doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II – VOIRIE

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

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE 1AUh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

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 respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). 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 :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain.
- 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 en adéquation avec la nature du sol ;

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements 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 est autorisé après stockage temporaire des eaux soumis à l'avis du gestionnaire (réalisation éventuelle de structures réservoirs...) et restitution à débit de rejet limité à 2 l/s/ha.

ARTICLE 1AUh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Il n'est pas fixé de règle. Néant~~

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

Les constructions et installations autorisées doivent être édifiées avec un recul minimum de 5m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

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

Les constructions et installations 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 hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres au faîtage, devront respecter un recul minimal de 1m par rapport aux autres bâtiments.

ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 2 ou R + 1 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 30 mètres, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

Exception dans l'ensemble de la zone :

Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux antennes et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (service de sécurité et de lutte contre l'incendie, service de santé publique, etc.).

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

1) DISPOSITIONS GENERALES

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôt

L'emploi de teintes vives ou blanc pur est interdit.

ARTICLE 1AUh 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité.

ARTICLE 1AUh 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30% au minimum de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts **judicieusement répartis** (potager, verger ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives). Pour les autres constructions, ce pourcentage est ramené à 20%. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

ARTICLE 1AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Zone 2AUa

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation mixte, insuffisamment équipée au droit de la zone, dont l'urbanisation est prévue sur le long terme. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à la réalisation d'une procédure de révision ou de modification du PLU.

La zone comprend :

- un périmètre indicé (m1) correspondant aux secteurs concernés par des risques de mouvements de terrains.
- un périmètre indicé (pe1) de prise en compte du périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de CAMBRAI-PROVILLE.
- un périmètre indicé (pe2) de prise en compte du périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable d'ESCAUDOEUVRES.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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.

L'aménagement se fera en compatibilité avec le schéma et le texte présentant les principales caractéristiques d'aménagement de la zone dans le document intitulé « orientations d'aménagement ».

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un 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.

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007, a identifié une majorité 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 du Nord-Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq~~ Ministère de la Culture - Direction Régionale des Affaires Culturelles- DRAC Hauts-de-France, 1-3 rue du Lombard CS80016 59041 LILLE Cedex), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie : ~~3 rue Lombard TSA 50041 59049 Lille Cedex~~ ~~1-3 rue du Lombard CS80016 59041 LILLE Cedex~~, 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.

Risque sismique

L'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique qualifié de modéré.

Remontées de nappes

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de remontées de nappes.

ARTICLE 2AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DES ARRETES PREFECTORAUX DE PROTECTION DES CAPTAGES :

L'extension et les travaux liés à l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone dans la limite de 200m² de surface de plancher totale.

Les bâtiments annexes liés aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

Le changement de destination, dans la limite du volume bâti existant et à condition que la nouvelle destination est :

- à usage principal d'habitation avec un maximum de 2 logements comprenant celui déjà existant ;
- à usage d'activité artisanale, culturelle, socioéducative, récréative, de loisirs, d'accueil, d'hébergement ou de chambre d'hôte, de gîte rural, de restauration..., qui ne compromette pas le caractère naturel de la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m².

Les clôtures

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations.

En sus, dans le périmètre indicé (m1) :

Les constructions ou installations sont autorisées sous réserve de la mise en sécurité des constructions et de non aggravation des risques.

ARTICLE 2AUa 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ Néant.

ARTICLE 2AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

ETEMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations autorisées doivent être édifiées avec un recul minimum de 5m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions ou installations, à l'exception de celles mentionnées à l'alinéa précédent, doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée.

ARTICLE 2AUα 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations 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 hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 2AUα 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE 2AUα 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUα 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des annexes autorisées est limitée à 3,2 m au faîtage.

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE 2AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) DISPOSITIONS GENERALES

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver, de retrouver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

b- Bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôt

L'emploi de teintes vives ou blanc pur est interdit.

ARTICLE 2AUa 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

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

Il doit être créé deux places de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité.

ARTICLE 2AUa 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

ARTICLE 2AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Zone 2AUe

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation spécifique, destinée à accueillir des activités économiques, dont l'urbanisation est prévue sur le long terme. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à la réalisation d'une procédure de révision ou de modification du PLU ainsi qu'à la réalisation d'une étude aménagement Dupont.

La zone comprend un périmètre indicé (pe1) de prise en compte du périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de CAMBRAI-PROVILLE.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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.

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un 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.

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007, a identifié une majorité 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 du Nord-Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq~~ Ministère de la Culture - Direction Régionale des Affaires Culturelles- DRAC Hauts-de-France, 1-3 rue du Lombard CS80016 59041 LILLE Cedex), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie : ~~3 rue Lombard TSA 50041 59049 Lille Cedex~~ 1-3 rue du Lombard CS80016 59041 LILLE Cedex, 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.

Risque sismique

L'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique qualifié de modéré.

Remontées de nappes

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de remontées de nappes.

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

La zone est concernée par l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et toute installation dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD644 (ex RN44).

Il est toutefois possible de déroger à ces règles dès lors que des règles justifiées et motivées, contenues dans le PLU attestent de la prise en compte des nuisances, de la sécurité ainsi que de la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage.

ARTICLE 2AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DE L'ARRETE PREFECTORAL DE PROTECTION DU CAPTAGE :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m².

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destinier à lutter contre les inondations.

ARTICLE 2AUe 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUe 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUe 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ Néant.

ARTICLE 2AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations autorisées dans le cadre de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme et du présent règlement doivent être édifiées avec un recul minimum de 25 m de l'axe de la RD644. Sont concernées les constructions suivantes :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public

Les autres constructions autorisées doivent être édifiées avec un recul minimum de 75m de l'axe de la RD644.

Les constructions et installations autorisées peuvent s'implanter soit à la limite d'emprise, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

ARTICLE 2AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

SEPARATIVES

Les constructions et installations autorisées peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 2AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE 2AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUe 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUe 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUe 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Zone A

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone à vocation exclusivement agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone comprend :

- un secteur Ah de préservation des espaces ruraux, autorisant les travaux liés à l'aménagement des constructions existantes.
- un périmètre indicé (m1) correspondant aux secteurs concernés par des risques de mouvements de terrains.
- un périmètre indicé (i) de prise en compte du risque d'inondation par débordement.
- un périmètre indicé (pe1) de prise en compte du périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de CAMBRAI-PROVILLE.
- un périmètre indicé (pe2) de prise en compte du périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable d'ESCAUDOEUVRES.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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.

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un 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' « élément 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 de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R 421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-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 « élément de patrimoine végétal à protéger », préservé 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 L 421-23-h du code de l'urbanisme).

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Monuments historiques classés

La zone est concernée par des périmètres de protection d'un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques classés.

Protection autour des infrastructures

La zone est concernée par la présence d'une canalisation de transport de gaz et par la présence d'une canalisation d'hydrocarbures liquides répertoriées au plan des servitudes d'utilité publique.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007, a identifié une majorité 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 du Nord-Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve-d'Ascq~~ Ministère de la Culture - Direction Régionale des Affaires Culturelles- DRAC Hauts-de-France, 1-3 rue du Lombard CS80016 59041 LILLE Cedex), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie : ~~3 rue Lombard TSA 50041 59049 Lille Cedex~~ 1-3 rue du Lombard CS80016 59041 LILLE Cedex, 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.

Risque sismique

L'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique qualifié de modéré.

Remontées de nappes

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de remontées de nappes.

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

La zone est concernée par l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et toute installation dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD644 (ex RN44) et de la RD643 (ex RN43).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans le périmètre indicé (i) :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2, y compris :

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

- à l'exception du camping dit "à la ferme", le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou pas.

Dans le périmètre indicé (i) :

Les caves et sous-sols.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L123-1-5 7° 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'abattage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L123-1-5 7°. Leur abattage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

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

SONT AUTORISES SOUS RESERVE DU RESPECT DES ARRETES PREFECTORAUX DES PROTECTION DES CAPTAGES ET DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU CARACTERE AGRICOLE ET A L'INTERET DU SITE :

Dans le secteur Ah, sont spécifiquement admis :

L'extension et les travaux liés à l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone dans la limite de 200m² de surface de plancher totale.

Les bâtiments annexes liés aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

Le changement de destination, dans la limite du volume bâti existant et à condition que la nouvelle destination est :

- à usage principal d'habitation avec un maximum de 2 logements comprenant celui déjà existant ;
- à usage d'activité artisanale, culturelle, socioéducative, récréative, de loisirs, d'accueil, d'hébergement ou de chambre d'hôte, de gîte rural, de restauration..., qui ne compromette pas le caractère agricole de la zone.

Dans le reste de la zone y compris dans le périmètre indicé (m1) :

La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liées aux activités agricoles, ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100m du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).

La création et l'extension ou la transformation de bâtiments et installations existants quand il s'agit d'activités complémentaires à l'activité agricole (camping à la ferme, fermes-auberges, points de ventes et locaux de transformation et de conditionnement des produits issus de l'exploitation agricole, locaux relatifs à l'accueil pédagogique aménagés sur le site de l'exploitation) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromette pas le caractère agricole de la zone.

Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés au plan de zonage au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme, aux conditions suivantes réunies :

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...),

- la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambre d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants..., habitation (avec un maximum de 2 logements comprenant celui déjà existant), bureaux, commerce ou artisanat.

Le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il s'agit d'un camping organisé dit "à la ferme" et qu'il se situe à proximité immédiate d'une exploitation agricole.

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans le secteur Ah et le périmètre indicé (m1) :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m².

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou nécessaires à l'activité agricole (mare pour l'irrigation ...) ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations.

La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants.

En sus, dans le périmètre indicé (m1) :

Les constructions ou installations sont autorisées sous réserve de la mise en sécurité des constructions et de non aggravation des risques.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – ACCÈS

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II – VOIRIE

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

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

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 respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). 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 :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain.
- 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 en adéquation avec la nature du sol ;

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements 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 est autorisé après stockage temporaire des eaux soumis à l'avis du gestionnaire (réalisation éventuelle de structures réservoirs...) et restitution à débit de rejet limité à 2 l/s/ha.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ Néant.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

ETEMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations autorisées dans le cadre de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme et du présent règlement doivent être édifiées avec un recul minimum de 25 m de l'axe de la RD644 et de la RD643. Sont concernées les constructions suivantes :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- bâtiments d'exploitation agricole
- réseaux d'intérêt public

Les autres constructions autorisées doivent être édifiées avec un recul minimum de 75m de l'axe de la RD644 et de la RD643.

Les constructions et installations autorisées, à l'exception des constructions annexes et extensions, doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 25m de la limite d'emprise des RD 960 et 942
- 15m de la limite d'emprise des autres routes départementales
- 5m de la limite d'emprise des autres voies

Les constructions annexes et extensions devront observer un recul qui ne pourra être inférieur à celui de la construction principale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions ou installations, à l'exception de celles mentionnées à l'alinéa précédent, doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 6m par rapport à la limite d'emprise lorsque celle-ci est constituée par un cours d'eau domanial.

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.

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

Les constructions et installations 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 hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions et installations sont admises le long des limites séparatives lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite entre la zone agricole et la zone urbaine ou à urbaniser.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 6m par rapport à la limite séparative lorsque celle-ci est constituée par un cours d'eau non domanial.

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.

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 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ah :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le périmètre indicé (i) :

L'emprise au sol des bâtiments et remblais par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 20%. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une extension de 30m² de surface de plancher est autorisée lorsque l'emprise au sol atteint déjà la limite des 20% de l'unité foncière.

Dans le reste de la zone :

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ah :

La hauteur des annexes autorisées est limitée à 3,2 m au faîtage.

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

Dans le reste de la zone :

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

La hauteur des autres constructions est limitée à 12m, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement, sauf contrainte technique ou élément de bâtiment de faible emprise (type silo).

En sus, dans le périmètre indicé (i) :

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer au moins à 1 m au dessus du sol naturel.

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 A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) DISPOSITIONS GENERALES

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver, de retrouver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

b- Bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôt

L'emploi de teintes vives ou blanc pur est interdit.

c- Clôtures

Dans le périmètre indicé (i) :

Les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% (la perméabilité étant définie comme étant le rapport de la surface non opacifiée à la surface de la clôture) : clôtures à fils ou à grillage.

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.

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 :

a) les modifications et/ou suppressions :

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

b) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

c) l'addition de niveaux supplémentaires.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en oeuvre selon une technique traditionnelle.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

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

Il doit être créé deux places de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les «talus paysagers» :

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Zone N

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle de protection du captage d'eau potable, de prise en compte des espaces verts ou à vocation touristique et de loisirs.

La zone comprend :

- un secteur Np secteur naturel de prise en compte du captage d'eau potable.
- un secteur Nh secteur naturel humide d'hébergement et de loisirs.
- un secteur Nt secteur naturel touristique autorisant le camping et le caravanage.
- un secteur Nj secteur naturel correspondant aux fonds de jardins liés aux habitations existantes, aux jardins familiaux et à quelques espaces verts à préserver.
- un secteur Nc secteur naturel correspondant à la bande verte délaissée située à l'Est de la commune.
- un périmètre indicé (m2) correspondant aux secteurs concernés par des risques de mouvements de terrains.
- un périmètre indicé (d) de prise en compte du risque de rupture de digue.
- un périmètre indicé (i) de prise en compte du risque d'inondation par débordement.
- un périmètre indicé (pe1) de prise en compte du périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de CAMBRAI-PROVILLE.
- un périmètre indicé (pr1) de prise en compte du périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable de CAMBRAI-PROVILLE.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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.

L'aménagement se fera en compatibilité avec le schéma et le texte présentant les principales caractéristiques d'aménagement de la zone dans le document intitulé « orientations d'aménagement ».

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un 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' « élément 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 de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R 421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-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 « élément de patrimoine végétal à protéger », préservé 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 L 421-23-h du code de l'urbanisme).

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Monuments historiques classés

La zone est concernée par des périmètres de protection d'un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques classés.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007, a identifié une majorité 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 du Nord-Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq~~ Ministère de la Culture - Direction Régionale des Affaires Culturelles- DRAC Hauts-de-France, 1-3 rue du Lombard CS80016 59041 LILLE Cedex), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie : ~~3 rue Lombard TSA 50041 59049 Lille Cedex~~ 1-3 rue du Lombard CS80016 59041 LILLE Cedex, 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.

Risque sismique

L'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique qualifié de modéré.

Remontées de nappes

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de remontées de nappes.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les périmètres indicés (d), (i) et (pr1) :

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues à l'article N2, y compris :

- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que les pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- les habitations légères de loisirs

Dans les périmètres indicés (d) et (i) :

Les caves et sous-sols.

Dans le périmètre indicé (pr1) :

Les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'alimentation en eau potable et à la surveillance de la qualité de l'eau souterraine,

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou d'excavations autres que carrières,

Le remblayage des excavations ou des carrières existantes,

L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines,

L'implantation d'ouvrages de transit des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, brutes ou épurées, à l'exclusion de ceux permettant l'assainissement des habitations existantes,

L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides et de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux souterraines,

Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature : l'étanchéité des cuves d'hydrocarbures existantes fera l'objet d'une vérification et d'une réfection si nécessaire,

L'épandage ou l'infiltration des lisiers et purins et d'eaux usées non traitées d'origine domestique ou industrielle,

L'épandage de sous-produits urbains et industriels (boues de stations d'épuration, maitères de vidange ...)

Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail, de fumier, d'engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols et à la lutte contre les ennemis des cultures,

L'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage,

Le camping et le caravanage,

L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires, autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau,

La création et l'agrandissement du cimetière,

La création de nouvelles voies de communication à grande circulation,

Le défrichement,

La création de plans d'eau,

Toute activité industrielle nouvelle,

La réalisation de fossés ou de bassins d'infiltration des eaux routières ou en provenance d'importantes surfaces perméabilisées.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L123-1-5 7° 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'abattage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L123-1-5 7°. Leur abattage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

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

SONT AUTORISES SOUS RESERVE DU RESPECT DE L'ARRETE PREFECTORAL DE PROTECTION DU CAPTAGE ET DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU CARACTERE NATUREL ET A L'INTERET DU SITE :

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs Nt, Nh et Nj sont admis :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m².

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations.

Dans le secteur Nt, sont spécifiquement admis :

Les constructions et installations nécessaires aux activités de camping ou de caravanage.

La création de constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au

logement des personnes dont la présence est liée au fonctionnement des équipements nécessaires pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité du camping.

Les constructions et installations d'accueil, de restauration et de commerce liés aux activités de camping ou de caravanage.

Dans le secteur Nh, sont spécifiquement admis :

Les équipements, installations, constructions et aménagements à usage sportif, culturel, récréatif et d'hébergement.

Dans le secteur Nj, sont spécifiquement admis :

L'extension et les travaux liés à l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans les zones urbaines limitrophes dans la limite de 200m² de surface de plancher totale.

Les bâtiments annexes et les garages liés aux constructions à usage d'habitation existantes dans les zones urbaines limitrophes dans la limite de 20m² de surface de plancher.

En sus, dans le périmètre indicé (m²) :

Les constructions ou installations sont autorisées sous réserve de la mise en sécurité des constructions et de non aggravation des risques.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES

OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – ACCÈS

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II – VOIRIE

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

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

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 respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). 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 :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain.
- 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 en adéquation avec la nature du sol ;

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Dans le périmètre indicé (m2) :

L'infiltration des eaux pluviales est interdite. Le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux soumis à l'avis du gestionnaire (réalisation éventuelle de structures réservoirs...) et restitution à débit de rejet limité à 2 l/s/ha.

Dans le reste de la zone :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements 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 est autorisé après stockage temporaire des eaux soumis à l'avis du gestionnaire (réalisation éventuelle de structures réservoirs...) et restitution à débit de rejet limité à 2 l/s/ha.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Il n'est pas fixé de règle. Néant.~~

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

Les constructions et installations autorisées doivent être édifiées avec un recul minimum :

- de 15m de la limite d'emprise de la RD61,
- de 5m de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m2 pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions ou installations, à l'exception de celles mentionnées à l'alinéa précédent, doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 6m par rapport à la limite d'emprise lorsque celle-ci est constituée par un cours d'eau domanial.

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.

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

Les constructions et installations 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 hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 6m par rapport à la limite séparative lorsque celle-ci est constituée par un cours d'eau non domanial.

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.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Nt et Nj, à l'exception des périmètres indicés (d) et (i) :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur Nh :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans les périmètres indicés (d) et (i) :

L'emprise au sol des bâtiments et remblais par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 20%. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une extension de 30m² de surface de plancher est autorisée lorsque l'emprise au sol atteint déjà la limite des 20% de l'unité foncière.

Dans le reste de la zone :

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nj :

La hauteur des annexes autorisées est limitée à 3,2 m au faîtage.

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

Dans le secteur Nt :

La hauteur des constructions est limitée à 7m, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

Dans le secteur Nh :

La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

En sus, dans les périmètres indicés (d) et (i) :

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer au moins à 1 m au dessus du sol naturel.

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 N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) DISPOSITIONS GENERALES

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver, de retrouver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

b- Bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôt

L'emploi de teintes vives ou blanc pur est interdit.

c- Clôtures

Dans les périmètres indicés (d) et (i) :

Les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% (la perméabilité étant définie comme étant le rapport de la surface non opacifiée à la surface de la clôture) : clôtures à fils ou à grillage.

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.

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 :

a) les modifications et/ou suppressions :

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

b) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

c) l'addition de niveaux supplémentaires.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

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

Il doit être créé deux places de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

En sus, dans de secteur Nh :

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 60% au minimum de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts (potager, verger ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives). Pour les autres constructions, ce pourcentage est ramené à 50%. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les «talus paysagers» et les «jardins remarquables» :

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

Pour les «alignements d'arbres remarquables» :

Les arbres préservés en vertu de l'art. L123-1-5 7° ne pourront être abattus que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- création d'une construction ou installation autorisée nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un alignement d'arbres d'essence locale et d'une circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu ;
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un alignement d'arbres d'essence locale et d'une circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 m. du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu ;

lorsqu'ils présentent, individuellement ou collectivement, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Pour les «arbres isolés» :

L'abattage d'un « arbre isolé à protéger » est interdit sauf lorsqu'il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.