



COMMUNE DE MAMETZ



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE 1

5. REGLEMENT MODIFIE

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation D393-19 du Conseil
Communautaire de la CAPSO en date du 17
Décembre 2019

LE PRESIDENT

Patrick BEDAGUE



Verdi Conseil Nord de France
80 rue de Marcq
59 441 Wasquehal Cedex



CAPSO
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU PAYS DE SAINT-OMER

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	10
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	10
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	19
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	27
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	33
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	33
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	40
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	40
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	48
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	48

TITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 151.1 et suivants et R 151-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Mametz.

ARTICLE 2 – PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues aux articles R. 151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme.

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

1°) Les règles générales de l'Urbanisme fixées

Par les articles qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique,
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- 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.

2°) Les articles L 111-7 et L 111-8 du Code de l'Urbanisme qui permettent d'opposer le sursis à statuer sur les demandes d'autorisation de construire pour les travaux de construction, installation ou opération :

a) susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;
- soit la réalisation d'une opération d'aménagement ou dans un périmètre d'opération d'intérêt national ;
- soit après la prescription de l'élaboration ou de la révision d'un Plan Local d'Urbanisme décidée par l'autorité administrative.

b) à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

c) lors de la prescription d'un Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) dans un secteur sauvegardé.

3°) L'article L421-6 qui précise que « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique ».

« Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

4°) Aux termes de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

II - PREVALENT SUR LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

- Le PLU devra être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Saint-Omer, approuvé le 7 mars 2008.
- Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Artois Picardie (SDAGE) approuvé le 22 décembre 2015 et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Lys approuvé le 6 août 2010.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52.
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures et transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.
- La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1).
- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2).

- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

III - SE CONJUGUENT AVEC LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

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

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

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en plusieurs zones : zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricoles et zones naturelles et forestières.

La sectorisation par zone complète le zonage général et permet ainsi de différencier certaines parties de la zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome, il est juridiquement rattaché à la zone de laquelle il dépend. Le règlement de ladite zone s'y applique à l'exception de prescriptions particulières.

ARTICLE 4 RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

ARTICLE 5 – EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés sont figurés au document graphique par des trames en damier rouge dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

ARTICLE 6 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ARTICLE 7 – ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions et de préconisations spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Prescriptions générales

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect de l'architecture d'origine, dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- Des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles qui ont conduit à leur identification
- De leur ordonnancement, de leur volumétrie et de leur cohérence (dans le cas d'ensembles de bâtiments). La modification des ouvertures ne sera autorisée qu'en cas de changement de destination de la construction.
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine. A ce titre, il est notamment déconseillé de procéder au recouvrement des façades et pignons originels par un matériau d'une autre nature.

Sauf contrainte(s) techniques forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une rénovation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

ARTICLE 8 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal de la commune de Mametz par délibération a décidé d'instituer le Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines et à urbaniser délimitées au document d'urbanisme.

ARTICLE 9 - CLOTURES

Conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, dans les zones U, AU, A et N, doit être précédée d'une déclaration préalable.

ARTICLE 10 – INFORMATIONS SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

L'ensemble des risques identifiés sur le territoire de Mametz sont identifiés ici, il revient au maître d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et de constructions à édifier.

- 1) Les risques naturels liés à la composition des sols : retrait-gonflement des argiles d'aléa nul à moyen à fort en certains secteurs,
- 2) Les risques naturels liés au phénomène de remontée de nappes : la sensibilité va de très faible à sub-affleurante,
- 3) La commune est concernée par les études faites dans le cadre du PPRi de la Vallée de la Lys Supérieure prescrit le 17 août 2000. Cependant, aujourd'hui ces études du PPRi de la Lys supérieure sont arrêtées (en étude pour relancer en 2018).
A ce stade, il convient de prendre en compte les éléments de connaissance de l'AZI de la Lys intégrés aux études techniques du PPRN de la Lys supérieure.
- 4) Le risque sismique de niveau 2 (faible). Ce classement implique des règles de construction précises.
- 5) La commune est concernée par des périmètres relatifs à la protection d'un captage d'eau localisé au cœur de la plaine agricole, - l'arrêté préfectoral de non-protegeabilité du forage de Mametz en date du 12 juin 2007.
- 6) Les risques liés aux munitions anciennes de guerre, présentes sur l'ensemble du département : risques d'explosions, risque toxique, ...
- 7) Le risque lié au transport de matières dangereuses : Il se situe donc sur toutes les infrastructures routières. Le transport de matières dangereuses va se localiser principalement sur l'A26, qui est empruntée par des milliers de véhicules par jour, contrairement à la départementale, qui elle reste moins fréquentée.
- 8) Le risque industriel lié à la présence de plusieurs Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

ARTICLE 11 – AUTRES DISPOSITIONS

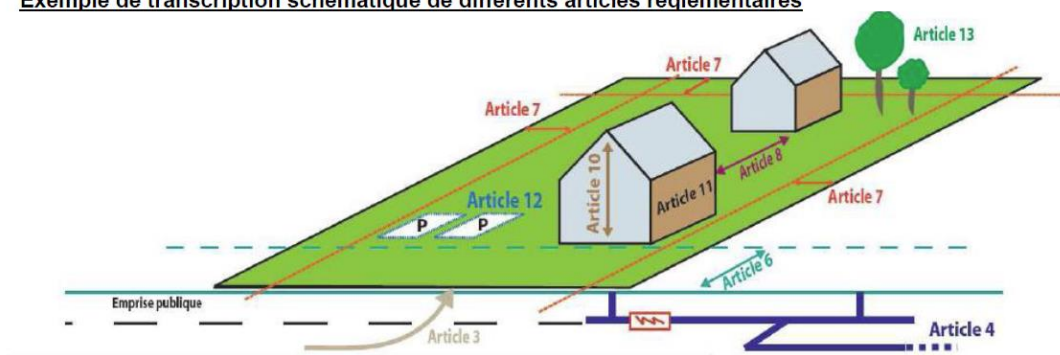
- 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (décret 2002-89 du 16 janvier 2002).
- 2) Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public et des places de stationnement doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées. (Décrets n° 99-756, n° 99-75 7, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000). Il s'agit notamment de réserver et d'aménager une place de stationnement accessible aux personnes handicapées par tranche ou fraction de cinquante places. Dans le cadre de projets globaux aboutissant à la réalisation d'au moins cinquante places de stationnement, le raisonnement s'effectue sur l'ensemble des projets. Une largeur du stationnement de 3,30 m est à respecter impérativement.

- 3) « Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement »

ARTICLE 12 – RECOMMANDATIONS

- 1) Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie. Ainsi il est recommandé entre autres de :
- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
 - Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
 - Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

Exemple de transcription schématique de différents articles réglementaires



Article 3 :	Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.
Article 4 :	Desserte par les réseaux.
Article 6 :	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7 :	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8 :	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Article 9 :	Emprise au sol des constructions.
Article 10 :	Hauteur maximale des constructions.
Article 11 :	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12 :	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
Article 13 :	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UA correspond aux zones urbaines anciennes centrales de la commune (Mametz, Crecques et Marthes) occupées par les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, d'activités et d'équipements publics et des activités agricoles.

Elle comprend un secteur UA_i soumis à un aléa inondation faible à très fort identifiés par l'Atlas des Zones Inondables. Des dispositions constructives y sont associées.

La commune est concernée par des risques naturels liés au retrait gonflement des argiles. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces risques afin de déterminer les mesures constructives à adapter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est concernée également par des risques de remontées de nappes et de ruissellement. Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau d'étude spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique qui comportera un volet sur le niveau piézométrique de la nappe phréatique. Cette étude déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité des constructions projetées.

La commune est également concernée par le risque sismique, par la possible présence d'engins de guerre et par le transport de matières dangereuses.

SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à vocation industrielle,
2. Le camping sur des terrains aménagés ou non. Le stationnement des caravanes et mobil homes sur des terrains aménagés ou non,
3. Les dépôts de véhicules, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets,
4. Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constitué d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, de dépôts de matériaux divers,
5. Les affouillements et les exhaussements de sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA 2,
6. Les parcs résidentiels de loisirs.
7. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
8. La création de nouveaux sièges d'exploitations.

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

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

1. La construction d'établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension, destinés à abriter des activités agricoles, artisanales, commerciales, de services, ou administratives dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
 - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
2. Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux occupations du sol autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
3. Les installations, équipements ou ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ainsi que des réseaux d'intérêt public.
4. L'implantation, **l'extension ou la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installations liées à l'activité agricole**, sous réserve que ces constructions soient réalisées à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants, sur des terrains jouxtant ces sièges et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances.

Dans le secteur UAi à aléa très fort sont autorisés la modification ou extension d'un bâtiment sous réserve de :

- *Ne pas créer de cave / sous-sol.*
- *Ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la cote d'eau connue + 20 cm ou du TN + 1.00m si la hauteur n'est pas précisée.*
- *Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.*

Toutes les nouvelles constructions sont interdites sauf exploitations agricoles liées au fonctionnement d'une exploitation existante avec surface de plancher créée au-dessus de la cote d'eau connue + 20cm ou du TN + 1.00 mètre si la hauteur d'eau n'est pas précisée.

Dans le secteur UAi à aléa moyen est autorisé la création d'un nouveau bâtiment sous réserve de :

- *Ne pas créer de cave / sous-sol.*
- *Ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la cote d'eau connue + 20 cm ou du TN + 1.00m si la hauteur n'est pas précisée.*
- *Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.*

Dans le secteur UAi à aléa moyen est autorisé la modification ou extension d'un bâtiment sous réserve de :

- *Ne pas créer de cave / sous-sol.*
- *Ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la cote d'eau connue + 20 cm ou du TN + 1.00m si la hauteur n'est pas précisée.*
- *Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.*

Dans le secteur UAi à aléa moyen est autorisé la création d'un nouveau bâtiment sous réserve de :

- *Ne pas créer de cave / sous-sol.*
- *Ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la cote d'eau connue + 20 cm ou du TN + 1.00m si la hauteur n'est pas précisée.*
- *Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.*

Dans le secteur UAi à aléa faible est autorisé la modification ou extension d'un bâtiment sous réserve de :

- *Ne pas créer de cave / sous-sol.*

- *Ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20 cm ou du TN + 50 cm si la hauteur d'eau n'est pas connue.*
- *Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.*

Dans le secteur UAi à aléa faible est autorisé la création d'un nouveau bâtiment sous réserve de :

- *Ne pas créer de cave / sous-sol.*
- *Ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20 cm ou du TN + 50cm si la hauteur d'eau n'est pas connue.*
- *Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.*

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIE

ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

VOIRIE

L'emprise des voies, publiques ou privées, à créer 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 parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront faire l'objet d'un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur.

Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales se fera prioritairement à la parcelle par récupération à des fins domestiques et/ou réinfiltration dans le sol. Cependant tout projet d'infiltration devra être précédé d'une vérification des capacités d'infiltration des sols par des essais de perméabilité.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

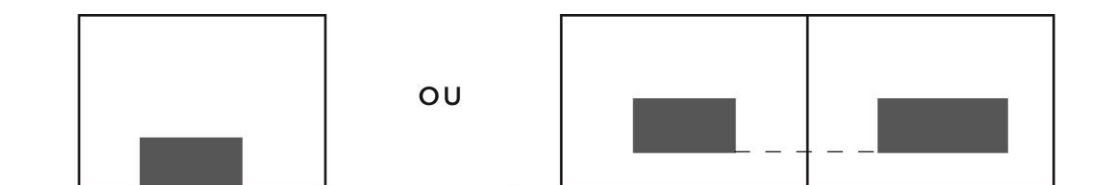
ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie,
- soit, à l'alignement de l'une des deux constructions voisines,
- Soit avec un retrait d'au moins 5 mètres.



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement (limite d'emprise publique) soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

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

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres de la crête de talus constituant la berge d'un cours d'eau non domanial (la Lys et la Liauvette).

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

En front à rue, les constructions édifiées le long des limites séparatives doivent l'être dans une bande maximum de 20 mètres à partir de l'implantation admise en application de l'article 6.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente (+ ou – 0.50 mètres).
- s'il s'agit de bâtiments annexes : abris de jardin, garages, abris de bois, atelier.

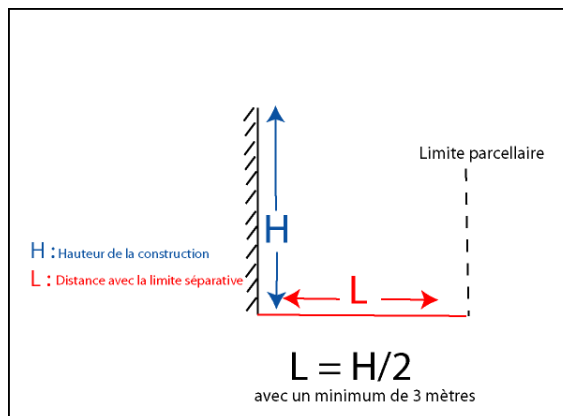
IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter la règle suivante :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à $\frac{1}{2}$ de la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimale est portée à 4 m lorsque la façade concernée de la construction comporte des baies indispensables pour assurer l'éclaircissement et l'ensoleillement de pièces habitables.

Les annexes, d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3.2 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.



ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise (< ou = à 20 m²).

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue d'une construction mesurée à partir du terrain naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée + un étage + des combles.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3.20 mètres au faîtage.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

La hauteur absolue des constructions à vocation agricole mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15 mètres au point le plus élevé.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

PRINCIPE GENERAL :

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

POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région,
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune,
- la modification de l'aspect des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article du Code de l'Urbanisme sans déclaration préalable (cf. préconisations patrimoniales au sein du rapport de présentation et prescriptions patrimoniales en annexe du dossier de PLU).

Volumétrie

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment concernant la topographie du site.

Les percements devront respecter les rythmes existants.

Les portes et volets devront respecter une intégration dans la construction existante.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur uniforme.

Les ouvertures

L'architecture bioclimatique ou tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie sont autorisés s'ils sont édifiés le long d'une façade autre que celle donnant sur la voie publique.

Les toitures

Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation et les collectifs, ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

La toiture du corps principal des constructions devra présenter un ou plusieurs éléments à deux ou quatre versants dont la pente sera comprise entre 35° et 55°.

POUR LES CLOTURES

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 sur les voies, emprises publiques :

- elles ne sont pas obligatoires ;
- leur hauteur totale n'excédera pas 2 mètres.
- elles doivent être constituées :
 - soit d'un mur traité en harmonie avec la construction principale,
 - soit d'un muret de 0,8 mètre maximum, surmonté ou non en partie haute d'un barreaudage métallique posé côté intérieur de la parcelle doublée ou non d'une haie vive.
 - soit d'un grillage métallique ou d'un mur de clôture en composite ou en aluminium, à claire voie, posé côté intérieur de la parcelle doublé ou non d'une haie végétale ; avec ou non une plaque de soubassement
- L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

En limites séparatives :

- elles ne sont pas obligatoires ;
- leur hauteur totale n'excédera pas 2 mètres.
- elles doivent être constituées :
 - soit d'un mur traité en harmonie avec la construction principale,
 - soit d'un grillage métallique ou d'un mur de clôture en composite ou en aluminium, à claire voie, posé côté intérieur de la parcelle doublé ou non d'une haie végétale ; avec ou non une plaque de soubassement
- des essences locales doivent être privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts et autres installations de stockage extérieur, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement en plus du garage.

Pour les opérations d'ensemble de plus de 4 logements, il sera exigé la réalisation d'une place visiteur pour deux logements. Ces emplacements seront regroupés sur une aire de stationnement intégrée à l'unité foncière.

Etablissements d'enseignement :

Il est nécessaire de prévoir un aménagement des accès pour le stationnement provisoire des cars de ramassage ou des véhicules particuliers transportant les enfants.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

D'une manière générale, les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux. Les éléments de patrimoine naturels repérés sont à préserver en vertu du Code de l'Urbanisme (article L151-19).

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 – OCCUPATION DES SOLS

Néant.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

Apport solaire :

L'orientation sud est plus favorable qu'une orientation nord. Il devra être recherché un maximum de vitrage au sud.

Protection contre les vents :

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations devra chercher à minimiser les effets des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRES D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UB correspond aux extensions récentes de la commune occupées par les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, d'activités et d'équipements publics.

La commune est concernée par des risques naturels liés au retrait gonflement des argiles. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces risques afin de déterminer les mesures constructives à adapter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est concernée également par des risques de remontées de nappes et de ruissellement. Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau d'étude spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique qui comportera un volet sur le niveau piézométrique de la nappe phréatique. Cette étude déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité des constructions projetées.

La commune est également concernée par le risque sismique, par la possible présence d'engins de guerre et par le transport de matières dangereuses.

SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à vocation industrielle,
2. Le camping sur des terrains aménagés ou non. Le stationnement des caravanes et mobil homes sur des terrains aménagés ou non,
3. Les dépôts de véhicules, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets,
4. Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constitué d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, de dépôts de matériaux divers,
5. Les affouillements et les exhaussements de sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB 2,
6. Les parcs résidentiels de loisirs.
7. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
8. La création de nouveaux sièges d'exploitations.

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

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

1. La construction d'établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension, destinés à abriter des activités agricoles, artisanales, commerciales, de services, ou administratives dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :

- qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
 - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
2. Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux occupations du sol autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
 3. Les installations, équipements ou ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ainsi que des réseaux d'intérêt public.
 4. **L'implantation, l'extension ou la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installations liées à l'activité agricole**, sous réserve que ces constructions soient réalisées à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants, sur des terrains jouxtant ces sièges et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 – ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

VOIRIE

L'emprise des voies, publiques ou privées, à créer 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 parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront faire l'objet d'un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur.

Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduelles doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales se fera prioritairement à la parcelle par récupération à des fins domestiques et/ou réinfiltration dans le sol. Cependant tout projet d'infiltration devra être précédé d'une vérification des capacités d'infiltration des sols par des essais de perméabilité.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

Les constructions doivent être implantées :

- Soit avec un retrait d'au moins 5 mètres,
- Soit, à l'alignement de l'une des deux constructions voisines,

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement (limite d'emprise publique) soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

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

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres de la crête de talus constituant la berge d'un cours d'eau non domanial (la Lys et la Liauwette).

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

Les constructions édifiées le long des limites séparatives doivent l'être dans une bande maximum de 20 mètres à partir de l'implantation admise en application de l'article 6.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- s'il s'agit de bâtiments annexes : abris de jardin, garages, abris de bois, atelier.

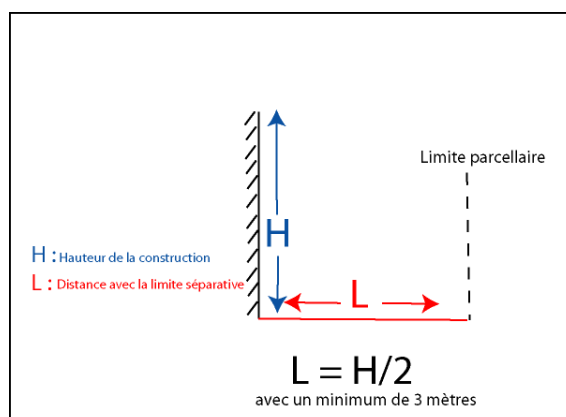
IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter la règle suivante :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à $\frac{1}{2}$ de la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimale est portée à 4 m lorsque la façade concernée de la construction comporte des baies indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement de pièces habitables.

Les annexes, d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3.2 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.



ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise (< ou = à 20 m²).

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue d'une construction à usage d'habitation ou d'équipements mesurée à partir du terrain naturel avant aménagement ne peut dépasser 7,50 mètres au point le plus élevé.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée + un étage + des combles.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3.20 mètres au faîtage.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

La hauteur absolue des constructions à vocation agricole mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15 mètres au point le plus élevé.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

PRINCIPE GENERAL :

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

POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région,
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune,
- la modification de l'aspect des éléments de patrimoine identifiés au titre du Code de l'Urbanisme sans déclaration préalable (cf. préconisations patrimoniales au sein du rapport de présentation et prescriptions patrimoniales en annexe du dossier de PLU).

Volumétrie

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment concernant la topographie du site.

Les percements devront respecter les rythmes existants.
Les portes et volets devront respecter une intégration dans la construction existante.
Les menuiseries peintes doivent être de couleur uniforme.

Les ouvertures

L'architecture bioclimatique ou tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie sont autorisées si elles sont édifiées le long d'une façade autre que celle donnant sur la voie publique.

Les toitures

Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation et les collectifs, ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

La toiture du corps principal des constructions pourra présenter un ou plusieurs éléments à deux ou quatre versants dont la pente sera comprise entre 35° et 55°.

POUR LES CLOTURES

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 sur les voies, emprises publiques :

- elles ne sont pas obligatoires ;
- leur hauteur totale n'excédera pas 2 mètres.
- elles doivent être constituées :
 - soit d'un mur traité en harmonie avec la construction principale,
 - soit d'un muret de 0,8 mètre maximum, surmonté ou non en partie haute d'un barreaudage métallique posé côté intérieur de la parcelle doublée ou non d'une haie vive.
 - soit d'un grillage métallique ou d'un mur de clôture en composite ou en aluminium, à claire voie, posé côté intérieur de la parcelle doublée ou non d'une haie végétale ; avec ou non une plaque de soubassement
- des essences locales doivent être privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

En limites séparatives :

- elles ne sont pas obligatoires ;
- leur hauteur totale n'excédera pas 2 mètres.
- elles doivent être constituées :
 - soit d'un mur traité en harmonie avec la construction principale,

- soit d'un grillage métallique ou d'un mur de clôture en composite ou en aluminium, à claire voie, posé côté intérieur de la parcelle doublé ou non d'une haie végétale ; avec ou non une plaque de soubassement
- L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts et autres installations de stockage extérieur, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement en plus du garage.

Pour les opérations d'ensemble de plus de 4 logements, il sera exigé la réalisation d'une place visiteur pour deux logements. Ces emplacements seront regroupés sur une aire de stationnement intégrée à l'unité foncière.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

D'une manière générale, les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux. Les éléments de patrimoine naturels repérés sont à préserver en vertu du Code de l'Urbanisme (article L151-19).

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 – OCCUPATION DES SOLS

Néant

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Apport solaire :

L'orientation sud est plus favorable qu'une orientation nord Il devra être recherché un maximum de vitrage au sud.

Protection contre les vents :

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations devra chercher à minimiser les effets des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRES D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sur l'ensemble de la zone :

Il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEI

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UE est destinée à accueillir des constructions à usage d'activité économique, artisanale, de bureaux ou de services en lien avec la carrière.

Elle est entièrement soumise à un aléa inondation faible à moyen identifiés par l'Atlas des Zones Inondables. Des dispositions constructives y sont associées.

La commune est concernée par des risques naturels liés au retrait gonflement des argiles. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces risques afin de déterminer les mesures constructives à adapter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est concernée également par des risques de remontées de nappes et de ruissellement. Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau d'étude spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique qui comportera un volet sur le niveau piézométrique de la nappe phréatique. Cette étude déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité des constructions projetées.

La commune est également concernée par le risque sismique, par la possible présence d'engins de guerre et par le transport de matières dangereuses.

SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UEI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles liées aux activités économique, artisanale, de bureaux ou de services.

ARTICLE UEI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur d'aléa moyen la création d'un nouveau bâtiment est autorisée sous réserve de :

- *Ne pas créer de cave / sous-sol.*
- *Ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20 cm ou du TN + 1.00m si la hauteur n'est pas précisée.*
- *Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.*

Dans le secteur d'aléa moyen la modification ou extension d'un bâtiment est autorisée sous réserve de :

- *Ne pas créer de cave / sous-sol.*
- *Ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20 cm ou du TN + 1.00m si la hauteur n'est pas précisée.*

- *Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.*

Dans le secteur d'aléa faible est autorisé la modification ou extension d'un bâtiment sous réserve de :

- *Ne pas créer de cave / sous-sol.*
- *Ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20 cm ou du TN + 50 cm si la hauteur d'eau n'est pas connue.*
- *Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.*

Dans le secteur d'aléa faible est autorisé la création d'un nouveau bâtiment sous réserve de :

- *Ne pas créer de cave / sous-sol.*
- *Ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20 cm ou du TN + 50cm si la hauteur d'eau n'est pas connue.*
- *Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.*

En sus, sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

1. La construction d'établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension, destinés à abriter des activités artisanales, commerciales, de services, ou administratives en lien avec la carrière à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
 - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
2. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone sont autorisées.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UEI 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

VOIRIE

L'emprise des voies, publiques ou privées, à créer 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 parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UEI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront faire l'objet d'un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales se fera prioritairement à la parcelle par récupération à des fins domestiques et/ou réinfiltration dans le sol. Cependant tout projet d'infiltration devra être précédé d'une vérification des capacités d'infiltration des sols par des essais de perméabilité.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

ARTICLE UEI 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UEI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la crête de talus constituant la berge d'un cours d'eau non domanial (la Lys et la Liauwette).

Les constructions et installations situées le long des étangs doivent s'implanter à l'alignement des constructions existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement (limite d'emprise publique) soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance (L) égale à la moitié de la hauteur (H) en tout point du bâtiment ou de l'installation sans pouvoir être inférieure à 5 m ($L = H/2$).

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le cas d'adaptations, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes.

ARTICLE UEI 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.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise ($< 20 \text{ m}^2$).

ARTICLE UEI 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UEI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue d'une construction mesurée à partir du terrain naturel avant aménagement ne peut dépasser le point le plus élevé des constructions existantes.

ARTICLE UEI 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.

Façades et toitures :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale
- les murs et toitures des bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Logements de fonctions

- Ils devront être intégrés au corps du bâtiment principal à vocation d'activité.
- L'architecture des logements de fonction sera de même nature que celle du bâtiment principal (toiture, matériaux, teintes).

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 devront se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur :

- Une hauteur maximale de 2 m,
- Grilles et grillages rigides doublées ou non d'une haie vive composée d'essences locales,
- Teinte : sombre.

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts et autres installations de stockage extérieur, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

Aires de stockages

Les dépôts à l'air libre et autres installations de stockage extérieurs, rendus nécessaires par l'activité devront être réalisés à l'arrière des bâtiments principaux de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

Ils seront en outre ceinturés de dispositifs traités dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que le bâtiment.

ARTICLE UEi 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

ARTICLE UEi 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

D'une manière générale, les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UEi 14 – OCCUPATION DES SOLS

Néant.

ARTICLE UEi 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

ARTICLE UEi 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de zones destinées à l'urbanisation future, à court et moyen terme, à vocation principale d'habitat.

La commune est concernée par des risques naturels liés au retrait gonflement des argiles. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces risques afin de déterminer les mesures constructives à adapter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est concernée également par des risques de remontées de nappes et de ruissellement. Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau d'étude spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique qui comportera un volet sur le niveau piézométrique de la nappe phréatique. Cette étude déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité des constructions projetées.

La commune est également concernée par le risque sismique, par la possible présence d'engins de guerre et par le transport de matières dangereuses.

SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Le camping sur des terrains aménagés ou non. Le stationnement des caravanes et mobil homes sur des terrains aménagés ou non ;
2. Les dépôts de véhicules, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets ;
3. Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constitué d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, de dépôts de matériaux divers ;
4. Les affouillements et les exhaussements de sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU 2 ;
5. Les parcs résidentiels de loisirs ;
6. L'ouverture de toute carrière ;
7. Les constructions à vocation industrielle et les établissements à usage d'activité économique dont l'activité entraîne des dangers pour la sécurité ou des nuisances telles que leur implantation est incompatible avec la fonction résidentielle ;
8. L'implantation de nouvelles constructions agricoles (création de nouveaux sièges d'exploitation à titre d'exemple).

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

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- La construction d'établissements et installations non classées ainsi que leur extension, destinés à abriter des activités artisanales, commerciales, de services, ou administratives dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
 - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
- Les constructions sont autorisées uniquement si elles s'intègrent dans une réflexion globale de la zone, en cohérence avec les objectifs fixés par la commune.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de constructions ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les installations, équipements ou ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ainsi que des réseaux d'intérêt public.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

VOIRIE

L'emprise des voies, publiques ou privées, à créer 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 parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront faire l'objet d'un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur,

Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduelles doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales se fera prioritairement à la parcelle par récupération à des fins domestiques et/ou réinfiltration dans le sol. Cependant tout projet d'infiltration devra être précédé d'une vérification des capacités d'infiltration des sols par des essais de perméabilité.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

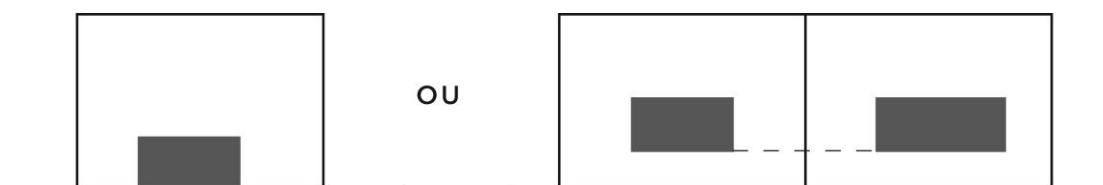
ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie,
- Soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement (limite d'emprise publique) soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

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

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

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

En front à rue, les constructions édifiées le long des limites séparatives doivent l'être dans une bande maximum de 20 mètres à partir de l'implantation admise en application de l'article 6.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- s'il s'agit de bâtiments annexes : abris de jardin, garages, abris de bois, atelier.

IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter la règle suivante : La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à ½ de la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimale est portée à 4 m lorsque la façade concernée de la construction comporte des baies indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement de pièces habitables.

Les annexes, d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3.2 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE 1AU 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.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise (< ou = à 20 m²).

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue d'une construction mesurée à partir du terrain naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée + un étage + des combles.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3.20 mètres au faîtage.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPE GENERAL :

PRINCIPE GENERAL :

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

POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région,
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune,

Volumétrie

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment concernant la topographie du site.

Les percements devront respecter les rythmes existants.

Les portes et volets devront respecter une intégration dans la construction existante.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur uniforme.

Les ouvertures

L'architecture bioclimatique ou tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie sont autorisées si elles sont édifiées le long d'une façade autre que celle donnant sur la voie publique.

Les toitures

Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation et les collectifs, ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

La toiture du corps principal des constructions pourra présenter un ou plusieurs éléments à deux ou quatre versants dont la pente sera comprise entre 35° et 55°.

POUR LES CLOTURES

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 sur les voies, emprises publiques :

- elles ne sont pas obligatoires ;
- leur hauteur totale n'excédera pas 2 mètres.
- elles doivent être constituées
 - soit d'un mur traité en harmonie avec la construction principale,
 - soit d'un muret de 0,8 mètre maximum, surmonté ou non en partie haute d'un barreaudage métallique posé côté intérieur de la parcelle doublée ou non d'une haie vive.
 - soit d'un grillage métallique ou d'un mur de clôture en composite ou en aluminium, à claire voie, posé côté intérieur de la parcelle doublé ou non d'une haie végétale ; avec ou non une plaque de soubassement
- des essences locales doivent être privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

En limites séparatives :

- elles ne sont pas obligatoires ;
- leur hauteur totale n'excédera pas 2 mètres.
- elles doivent être constituées
 - soit d'un mur traité en harmonie avec la construction principale,
 - soit d'un grillage métallique ou d'un mur de clôture en composite ou en aluminium, à claire voie, posé côté intérieur de la parcelle doublé ou non d'une haie végétale ; avec ou non une plaque de soubassement
- L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts et autres installations de stockage extérieur, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par logement en plus du garage.

Pour les opérations d'ensemble de plus de 4 logements, il sera exigé la réalisation d'une place visiteur pour deux logements. Ces emplacements seront regroupés sur une aire de stationnement intégrée à l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

D'une manière générale, les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 – OCCUPATION DES SOLS

Néant

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Apport solaire :

L'orientation sud est plus favorable qu'une orientation nord Il devra être recherché un maximum de vitrage au sud

Protection contre les vents :

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations devra chercher à minimiser les effets des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Il s'agit d'une zone, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles peuvent accueillir des installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les zones identifiées :

- A : elle est équipée ou non. Il s'agit de zones cultivées ou pâturées destinées à l'activité agricole.
- Ai : secteur soumis à un ou plusieurs aléas inondations identifiés au sein de l'AZI.
- Azh : Il s'agit d'une zone dans laquelle les constructions sont interdites pour des raisons d'impact paysager.
- Api : secteur dans l'emprise du périmètre de protection immédiat du point de captage d'eau potable.
- Apr : secteur dans l'emprise du périmètre de protection rapprochée du point de captage d'eau potable.

La commune est concernée par des risques naturels liés au retrait gonflement des argiles. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces risques afin de déterminer les mesures constructives à adapter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est concernée également par des risques de remontées de nappes et de ruissellement. Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau d'étude spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique qui comportera un volet sur le niveau piézométrique de la nappe phréatique. Cette étude déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité des constructions projetées.

La commune est également concernée par le risque sismique, par la possible présence d'engins de guerre et par le transport de matières dangereuses.

L'arrêté préfectoral du 12 août 2007 relatif au captage d'eau potable se situe en annexe 7.6.

Application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :

Une partie de 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 100 m. de part et d'autre de l'axe de l'A26.

SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE A

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation des sols qui ne sont pas autorisés par les dispositions de l'article 2.

- le stationnement isolé des caravanes,
- les dépôts d'ordures ménagères, de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...).

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

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

L'activité agricole

- la création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole.

L'activité complémentaire

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteintes au caractère de la zone et constituent un prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation.

Le logement de fonction

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation.

Les services publics

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

Les abris et annexes

- Si nécessaires à l'exploitation agricole.

En sus, dans le secteur Api et Apr :

Les constructions admises devront respecter les prescriptions de la servitude de protection du captage d'eau potable et les dispositions afférentes aux périmètres rapprochés.

Les éléments de patrimoine naturels préservés en vertu du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

Dans le secteur Ai, toutes les nouvelles constructions sont interdites sauf exploitations agricoles liées au fonctionnement d'une exploitation existante avec surface de plancher créée au-dessus de la cote d'eau connue + 20cm.

Sont interdites en secteur Azh :

- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, qui pourraient compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations....), sauf projet d'aménagement à vocation environnementale dans un objectif de restauration écologique, hydraulique ou d'approvisionnement en eau ».

POUR LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITAT

Sont admis en zone A sous réserve des conditions ci-après :

- L'extension, La réfection et l'amélioration des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher initial à la date d'approbation du PLU.
- La construction d'annexes ou de dépendances pour les constructions à usage d'habitation existantes situées sur la même unité foncière, dans la limite de 30m² d'emprise au sol par unité foncière.

Sont admis en zone Ai :

- La réfection et l'amélioration des constructions existantes,
- La reconstruction, après sinistre, à l'identique, de même destination sur une même unité foncière sous respect des dispositions constructives liées aux aléas identifiés de l'AZI.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

VOIRIE

L'emprise des voies, publiques ou privées, à créer 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 parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront faire l'objet d'un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur,

Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

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 :

La gestion des eaux pluviales se fera prioritairement à la parcelle par récupération à des fins domestiques et/ou réinfiltration dans le sol. Cependant tout projet d'infiltration devra être précédé d'une vérification des capacités d'infiltration des sols par des essais de perméabilité.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

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

PUBLIQUES

Les constructions ou installations nouvelles peuvent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou à l'alignement.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la crête de talus constituant la berge d'un cours d'eau non domanial (la Lys et la Liauwette).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement (limite d'emprise publique) soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette distance minimale est portée à 4 m lorsque la façade concernée de la construction comporte des baies indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement de pièces habitables.

ARTICLE A 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.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise (< ou = à 20 m²).

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions d'exploitation agricole ne peut excéder 12 mètres au point le plus élevé avec une pente des toits entre 20 à 30% afin de limiter l'impact paysager.

Si le matériel stocké et manipulé nécessite une hauteur plus importante au faîtage celle-ci pourra s'établir à 15 mètres maximum (à justifier lors de l'autorisation d'urbanisme).

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 7,50 m au point le plus élevé.

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder un étage sur rez de chaussée.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région,
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune,
- la modification de l'aspect des éléments de patrimoine identifiés au titre du Code de l'Urbanisme sans déclaration préalable (cf. préconisations patrimoniales au sein du rapport de présentation et prescriptions patrimoniales en annexe du dossier de PLU).

Volumétrie

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment concernant la topographie du site.

Les percements devront respecter les rythmes existants.

Les portes et volets devront respecter une intégration dans la construction existante.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur uniforme.

Les ouvertures

L'architecture bioclimatique ou tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie sont autorisées si elles sont édifiées le long d'une façade autre que celle donnant sur la voie publique.

Les toitures

Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation et les collectifs, ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

La toiture du corps principal des constructions pourra présenter un ou plusieurs éléments à deux ou quatre versants dont la pente sera comprise entre 35° et 55°.

POUR LES CLOTURES

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.

- elles ne sont pas obligatoires ;

- elles doivent être constituées :

- soit de haies végétales, de forme libre, composées d'arbres et d'arbustes en mélange ;
- soit d'un grillage métallique ou d'un mur de clôture en composite ou en aluminium, à claire voie, posé côté intérieur de la parcelle doublé ou non d'une haie végétale ; avec ou non une plaque de soubassement

Leur hauteur totale n'excédera pas 2 mètres.

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts et autres installations de stockage extérieur, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

BATIMENTS AGRICOLES

Parements extérieurs

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, tôle galvanisée brute, etc.) doivent être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture.

Les matériaux apparents en façades et de couverture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon pérenne, un aspect satisfaisant.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement en plus du garage.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité notamment les réseaux de haies en bordure de chemins.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être masquées.

Les éléments de patrimoine naturels repérés sont à préserver en vertu du Code de l'Urbanisme (article L151-19).

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 – OCCUPATION DES SOLS

Néant.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

**ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone N correspond à une zone protégée au titre de l'occupation naturelle et de la qualité des paysages.

La zone comprend :

- Un secteur Nc correspondant à une zone naturelle réservée à l'accueil touristique et de loisirs,
- Un secteur Ni, secteur soumis à un ou plusieurs aléas inondations identifiés au sein de l'AZI.
- Un secteur Nzh, secteur naturel identifié comme zone à dominante humide.
- Un secteur Nci secteur à vocation de loisirs soumis à un ou plusieurs aléas inondations identifiés au sein de l'AZI.

La commune est concernée par des risques naturels liés au retrait gonflement des argiles. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces risques afin de déterminer les mesures constructives à adapter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est concernée également par des risques de remontées de nappes et de ruissellement. Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau d'étude spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique qui comportera un volet sur le niveau piézométrique de la nappe phréatique. Cette étude déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité des constructions projetées.

La commune est également concernée par le risque sismique, par la possible présence d'engins de guerre et par le transport de matières dangereuses.

SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 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 N2, y compris :

- le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus, vieux chiffons, ordures,...).

En sus, dans le secteur Ni, toutes les nouvelles constructions sont interdites sauf exploitations agricoles liées au fonctionnement d'une exploitation existante avec surface de plancher créée au-dessus de la cote d'eau connue + 20cm.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public.

La reconstruction, après sinistre, à l'identique, de même destination sur une même unité foncière.

Sont interdites en secteur Nc :

- Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas liées à l'accueil touristique et de loisirs, aux services publics ou d'intérêt collectif.

En sus, dans le secteur Nci à aléa très fort ou fort sont autorisés la modification ou extension d'un bâtiment sous réserve de :

- *Ne pas créer de cave / sous-sol.*
- *Ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20 cm ou du TN + 1.00m si la hauteur n'est pas précisée.*
- *Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.*

Toutes les nouvelles constructions sont interdites sauf exploitations agricoles liées au fonctionnement d'une exploitation existante avec surface de plancher créée au-dessus de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN + 1.00 mètre si la hauteur d'eau n'est pas précisée.

Dans le secteur Nci à aléa moyen est autorisé la création d'un nouveau bâtiment sous réserve de :

- *Ne pas créer de cave / sous-sol.*
- *Ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20 cm ou du TN + 1.00m si la hauteur n'est pas précisée.*
- *Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.*

Dans le secteur Nci à aléa moyen est autorisé la modification ou extension d'un bâtiment sous réserve de :

- *Ne pas créer de cave / sous-sol.*
- *Ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20 cm ou du TN + 1.00m si la hauteur n'est pas précisée.*
- *Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.*

Dans le secteur Nci à aléa faible est autorisé la modification ou extension d'un bâtiment sous réserve de :

- *Ne pas créer de cave / sous-sol.*
- *Ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20 cm ou du TN + 50 cm si la hauteur d'eau n'est pas connue.*
- *Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.*

Dans le secteur Nci à aléa faible est autorisé la création d'un nouveau bâtiment sous réserve de :

- *Ne pas créer de cave / sous-sol.*
- *Ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20 cm ou du TN + 50cm si la hauteur d'eau n'est pas connue.*
- *Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.*

En sus, sont interdits en secteur Ni :

- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, qui ~~ne compromet pas~~ l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations....), sauf projet d'aménagement à vocation environnementale dans un objectif de restauration écologique, hydraulique ou d'approvisionnement en eau ».

Sont interdites en secteur Nzh :

- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de ces zones (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations....), sauf projet d'intérêt public d'approvisionnement en eau.

POUR LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITAT

Sont admis en zone N sous réserve des conditions ci-après :

- L'extension, La réfection et l'amélioration des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher initial à la date d'approbation du PLU.

Sont admis en zone Ni :

- La réfection et l'amélioration des constructions existantes,
- La reconstruction, après sinistre, à l'identique, de même destination sur une même unité foncière sous respect des dispositions constructives liées aux aléas identifiés de l'AZI.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

VOIRIE

L'emprise des voies, publiques ou privées, à créer 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 parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront faire l'objet d'un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur,

Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales se fera prioritairement à la parcelle par récupération à des fins domestiques et/ou réinfiltration dans le sol. Cependant tout projet d'infiltration devra être précédé d'une vérification des capacités d'infiltration des sols par des essais de perméabilité.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

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

La façade des constructions et installations devra être soit :

- A l'alignement de l'une des deux constructions voisines,
- Soit respecter un recul de 10 m minimum par rapport à l'alignement des voies.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la crête de talus constituant la berge d'un cours d'eau non domanial (la Lys et la Liauwette).

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

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette distance minimale est portée à 4 m lorsque la façade concernée de la construction comporte des baies indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement de pièces habitables.

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-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise (< ou = à 20 m²).

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

En zone Nc et Nci l'emprise au sol est fixée à 20% maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone, la hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 m au point le plus élevé.

Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPE GENERAL :

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

Les éléments de patrimoine bâti repérés sont préservés en vertu du Code de l'Urbanisme.

POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région,
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune,
- la modification de l'aspect des éléments de patrimoine identifiés au titre du Code de l'Urbanisme sans déclaration préalable (cf. préconisations patrimoniales au sein du rapport de présentation et prescriptions patrimoniales en annexe du dossier de PLU).

Volumétrie

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment concernant la topographie du site.

Les percements devront respecter les rythmes existants.

Les portes et volets devront respecter une intégration dans la construction existante.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur uniforme.

Les ouvertures

L'architecture bioclimatique ou tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie sont autorisées si elles sont édifiées le long d'une façade autre que celle donnant sur la voie publique.

Les toitures

Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation et les collectifs, ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

La toiture du corps principal des constructions pourra présenter un ou plusieurs éléments à deux ou quatre versants dont la pente sera comprise entre 35° et 55°.

POUR LES CLOTURES

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.

- elles ne sont pas obligatoires ;
- elles doivent être constituées :
 - soit de haies végétales, de forme libre, composées d'arbres et d'arbustes en mélange ;
 - soit d'un grillage et panneaux rigide avec soubassement éventuel doublé ou non d'une haie végétale

Leur hauteur totale n'excédera pas 2 mètres.

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts et autres installations de stockage extérieur, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité notamment les réseaux de haies en bordure de chemins.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être masquées.

Les éléments de patrimoine naturels repérés sont à préserver en vertu du Code de l'Urbanisme (article L151-19).

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 – OCCUPATION DES SOLS

Néant.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

Liste des arbres

- *Acer campestre* L, Erable champêtre
- *Acer platanoides* L, Erable plane
- *Acer pseudo platanus* L, Erable sycomore
- *Alnus glutinosa* (L.), Gaertn. Aulne glutineux
- *Betula pendula* Roth Bouleau verruqueux
- *Betula pubescens* Ehrh, Bouleau pubescent
- *Carpinus betulus* L. Charme commun
- *Castanea sativa* Mill. Châtaignier commun [Châtaignier]
- *Fagus sylvatica* L. Hêtre commun
- *Frangula alnus* Mill. Bourdaine commune
- *Ilex aquifolium* L. Houx commun [Houx]
- *Populus tremula* L. Peuplier tremble [Tremble]
- *Prunus avium* (L.) L. Prunier merisier (s.l.)
- *Prunus spinosa* L. Prunier épineux [Prunellier]
- *Quercus petraea* Lieblein Chêne sessile [Rouvre]
- *Quercus robur* L. Chêne pédonculé
- *Rhamnus cathartica* L. Nerprun purgatif
- *Salix alba* L. Saule blanc
- *Salix atrocinerea* Brot. Saule roux
- *Salix caprea* L. Saule marsault
- *Salix cinerea* L. Saule cendré
- *Salix triandra* L. Saule à trois étamines [Saule amandier]
- *Sorbus aucuparia* L. Sorbier des oiseleurs
- *Tilia cordata* Mill. Tilleul à petites feuilles
- *Tilia platyphyllos* Scop. Tilleul à larges feuilles
- *Ulex europaeus* L. Ajonc d'Europe
- *Viburnum opulus* L. Viorne obier

Liste des arbustes

- *Clematis Vitalba* L. Clématite des haies
- *Cornus sanguinea* L. subsp. *sanguinea* a, Cornouiller sanguin l
- *Corylus avellana* L. Noisetier commun
- *Crataegus laevigata* (Poiret) DC. subsp. *laevigata* Aubépine à deux styles
- *Cytisus scoparius* (L.) Link Cytise à balais commun [Genêt à balais]
- *Euonymus europaeus* L. Fusain d'Europe
- *Ligustrum vulgare* L. Troène commun
- *Ribes nigrum* L. Groseillier noir [Cassissier]
- *Ribes rubrum* L. Groseillier rouge [Groseillier à grappes]
- *Ribes uva-crispa* L. Groseillier épineux [Groseillier à maquereaux]