

SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	3
Zone UA	4
Zone UB	16
Zone UE	28
Zone UP	36
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	42
Zone 1AUa	43
Zone 1AUe	51
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES</u>	59
Zone A	60
Zone N	69

***TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES***

ZONE UA**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA****PREAMBULE****I- VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de moyenne à forte densité (habitat, commerces, activités artisanales, équipements publics) correspondant au centre bourg dense et caractérisée majoritairement par des maisons jointives à l'alignement.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone UA est divisée en deux secteurs :

- le secteur UAa, correspondant au centre bourg ancien dense ;
- le secteur UAb, correspondant aux axes d'urbanisation ancienne caractérisés par une implantation majoritairement à l'alignement.

La zone comprend un périmètre indicé :

- (i) correspondant au périmètre de l'aléa inondation lié au repérage communal

III- RAPPELS

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

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée Arras-Dunkerque, telle qu'elle figure en annexe, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère} catégorie, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et les arrêtés du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 15 octobre 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres de l'arrondissement de Dunkerque.

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels Inondations : le PPRI de la vallée de l'Yser, approuvé le 28 décembre 2007. Une partie de la zone est concernée par ce PPRI, qui s'impose au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, il y a donc lieu de se référer aux dispositions réglementaires de ce document qui viennent s'ajouter à la réglementation de la zone développée ci-après.

Cette zone comprend des terrains susceptibles d'être inondés repérés par le périmètre indicé (i). Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Une partie de la zone est concernée par la servitude d'utilité publique AC1 de protection des monuments historiques. Tout permis de construire sera soumis, lors de l'instruction, à l'avis du service gestionnaire (SDAP du Nord).

L'ensemble de la commune peut être affectée par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à la sécheresse pour lesquels un PPR a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 13 février 2001. Il est conseillé de se reporter à la fiche « retrait-gonflement des sols argileux » du Rapport de présentation pour s'informer sur les mesures de prévention existantes. Dans l'attente de l'approbation du PPR, il pourra être fait utilisation de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol. Le PPR, une fois approuvé, s'imposera au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

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

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007 a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles – service régional de l'archéologie du Nord – Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque sorte que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie ...) doit être signalée immédiatement au Service régional de l'archéologie, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**SONT INTERDITS :**

- La création de nouveaux bâtiments et installations à usage d'activité industrielle ;
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole et de nouveaux bâtiments d'élevage ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ... ;
- Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de karting ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés ;
- Le stationnement de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non ;
- Les garages en sous-sols.

En sus, sont interdits dans les périmètres indicés UAa(i) et UAb(i) :

- Les remblais non nécessaires aux constructions autorisées
- Les sous-sols et les caves

Dispositions particulières relatives « aux éléments de patrimoine à protéger » au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :**Patrimoine bâti à protéger :**

- A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2 :
- tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

Patrimoine végétal à protéger :

- A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2 :
- les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « arbre isolé » ;
 - l'abattage et l'élagage d'un « arbre isolé ».

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**SONT ADMISES :**

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

SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPECIALES :

La création et l'extension de bâtiments et installations à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone ;

L'extension des bâtiments et installations à usage d'activités économiques existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU.

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

Dispositions particulières relatives « aux éléments de patrimoine à protéger » au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont admis :

Patrimoine bâti à protéger :

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L451-1 et R451-1 du Code de l'Urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.

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

Patrimoine végétal à protéger :

Dans un rayon correspondant au houppier d'un « arbre isolé », les affouillements indispensables à la réalisation de desserte par les réseaux dans le respect des dispositions édictées à l'article 4

Les élagages d'un « arbre isolé » dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude de taille et la survie de l'élément repéré.

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

ARTICLE UA 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

I - ACCES

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation, et qu'aucun aménagement particulier, ou autre accès, ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se raccorder, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : défense contre l'incendie, enlèvement des ordures, protection civile, brancardage, ...

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Les groupes de garages individuels de plus de 2 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

II - VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse, d'une largeur minimale de 4 mètres, ne doivent pas desservir plus de 4 parcelles, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) 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 approuvées par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec l'aptitude du sol des sols à recevoir un tel système.

Eaux résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur et doivent faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple ...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

3) TELECOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITE / TELEVISION / RADIODIFFUSION

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

En outre, dans les lotissements et opérations groupées, la réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement au réseau général.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

Dans le secteur UAa :

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée obligatoirement à la limite d'emprise de la voie qui la dessert.

Dans le secteur UAb :

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée obligatoirement :

- soit à la limite d'emprise de la voie qui la dessert ;
- soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines située du même côté de la voie.

Dans toute la zone :

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 6 mètres des berges de l'Yser.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, 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 ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m², les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris quais, les abris parapluies, les relais et antennes Radio-Sol-Train et GSMR pourront s'implanter soit en limite d'emprise, soit avec un recul.

Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine à protéger » au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme

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

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « arbre isolé » ou d'une unité de l'« alignement d'arbres à protéger » situés en limite de voie ou d'emprise publique, le retrait par rapport à l'alignement ou la limite de voie doit être au moins égal à deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte de cet « arbre isolé » ou de l'unité de l'« alignement d'arbres à protéger ».

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

I- IMPLANTATION AVEC MARGE D'ISOLEMENT

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment (construction principale ou annexe) au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 m. Elle est ramenée à 1 m pour les annexes d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m.

II- IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur UAa :

Les constructions et installations doivent être implantées obligatoirement sur les deux limites séparatives latérales. Toutefois, l'implantation est autorisée sur une seule des deux limites séparatives à condition de respecter les règles prescrites à l'article 11, plus particulièrement celle concernant les clôtures à l'alignement.

Dans le secteur UAb :

Les constructions et installations doivent être implantées obligatoirement sur au moins l'une des deux limites séparatives latérales. En cas de retrait, un minimum de 3 m est à observer.

Dans toute la zone :

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

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m², les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris quais, les abris parapluies, les relais et antennes Radio-Sol-Train et GSMR pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul.

Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine à protéger » au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme

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

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « arbre isolé » ou d'une unité de l'« alignement d'arbres à protéger » situés en limite séparative : tout point du bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte de l'« arbre isolé » ou de l'unité de l'« alignement d'arbres à protéger ».

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 sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UAa :

L'emprise maximale au sol des rez-de-chaussée à usage commercial, artisanal et de services est fixée à 100% de la surface du terrain.

L'emprise maximale au sol des autres constructions est fixée à 80% de la surface du terrain.

Dans le secteur UAb :

L'emprise maximale au sol des constructions à usage d'habitation est fixée à 60% de la surface du terrain.

L'emprise maximale au sol des autres constructions est fixée à 70% de la surface du terrain.

Dans les périmètres indicés UAa(i) et UAb(i) :

L'emprise maximale au sol des constructions est fixée à 20 % de la surface du terrain. Si la limite de 20 % d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20 m² d'extension et 10 m² de sécurité.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UAa :

Pour les constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+2 étage droit ou R+1 étage droit+un seul niveau de combles aménageables).

Pour les autres constructions

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

Pour toutes les constructions

La hauteur des façades visibles des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation doit respecter les principes suivants :

- soit hauteur au faîtage identique à celle d'une des deux constructions voisines
- soit hauteur à l'égout du toit identique à celle d'une des deux constructions voisines

Dans le secteur UAb :

Pour les constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+2 étage droit ou R+1 étage droit+un seul niveau de combles aménageables).

Pour les autres constructions

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel ne peut dépasser 7 m au faîtage.

Dans toute la zone :

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructures (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, antennes collectives,...) ne sont pas soumis à cette règle.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes ni en cas d'implantation de petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris quais, les abris parapluies, les relais et antennes Radio-Sol-Train et GSMR.

En outre, dans les périmètres indicés UAa(i) et UAb(i)

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit se situer au moins à 0,7 m au-dessus du sol naturel.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**A) PRINCIPE GENERAL**

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves est vivement recommandée.

- Sont interdits :

Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur, les matériaux non recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ... ;

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ... ;

Les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris, ...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... ;

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

B) DISPOSITIONS PARTICULIERES**1- Généralités :**

Le niveau de seuil du rez-de-chaussée ne devra pas avoir une différence de niveau de plus de 0,60 mètre par rapport à l'axe de la chaussée au droit de la construction. Des dérogations sont autorisées lorsqu'elles sont justifiées par des raisons techniques ou par la prise en compte du risque inondation telle qu'elle est indiquée au règlement du PPRI.

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

2- Façades : matériaux et percement**Constructions principales**

Les constructions nouvelles à usage principal d'habitation doivent être réalisées majoritairement en bardage bois, ou en brique de teinte rouge ou rouge brun, ou tout autre matériau d'aspect, de teinte et d'appareillage similaire. Chaque brique sera de couleur unie.

L'emploi de la brique sablée ou flammée (nuancée intentionnellement) est interdit

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble d'une façade d'un étage à l'autre doivent être respectés

Les percements en façade sur rue doivent être plus hauts que larges

La forme et les dimensions des autres ouvertures doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles

Annexes

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

3- Toitures :

Les toitures des bâtiments principaux doivent comporter au moins deux pentes (avec possibilité de coyaux, brisis, toitures à deux pans dissymétriques dont l'un est cassé)

Les toitures terrasses sont interdites. Une utilisation partielle est néanmoins possible à condition :

- qu'elle représente au maximum 30% de la surface de la toiture totale de la construction et
- qu'elle s'intègre à l'ensemble de la toiture

La pente de toiture des annexes et extensions de faible importance doit être comprise entre 25 et 55°. Les toitures à une seule pente et toit terrasse sont tolérés à la condition de ne pas donner l'impression d'un ajout.

Les toitures des bâtiments principaux doivent être réalisées soit en tuiles de teinte variant du rouge à rouge brun flammé ou en tuiles vernissées de teinte noire ou aubergine soit en ardoise de teinte bleu-noire ou tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire.

4 Adaptations aux paragraphes 1, 2 et 3

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture)

5 – Citernes, postes électriques, réserves d'eau pluviale :

Les réserves d'eau pluviale, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, doivent être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements. Ils seront entourés de végétation.

6 - Clôtures :

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

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

Dans le secteur UAa uniquement :

Les clôtures implantées à l'alignement devront être constituées de murs pleins. Elles pourront toutefois être percées d'un porche.

Le parement des murs sera traité en brique dans la gamme des rouges et rouge brun, ou tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire. Les clôtures à l'alignement ne devront pas excéder une hauteur maximale de 3 m.

Dans le secteur UAb :

Les clôtures en plaque béton sont interdites en façade et dans la marge de recul.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les marges de recul doivent être constituées :

- soit par des grilles comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre.
- soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètre

Les murs pleins et murs bahuts devront être réalisés en brique de teinte rouge ou tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire.

La hauteur des clôtures sur les autres limites séparatives est limitée à 2,00 mètres.

En outre, dans les périmètres indicés UAa(i) et UAb(i) :

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

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum une place de stationnement par logement.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

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

il doit être créé une place de stationnement par logement supplémentaire ou par logement créé.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

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

Lorsque la création de places sur l'unité foncière est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations :

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

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

ARTICLE UA 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Tous les espaces non affectés au stationnement, aux constructions et aux voiries feront l'objet d'aménagements en espaces communs de détente ou en espace verts.

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

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

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées de préférence d'essences locales dont la liste est annexée dans le Cahier Appui réglementaire du PLU.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle

ZONE UB**CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB****PREAMBULE****I- VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone urbaine mixte périphérique de plus faible densité destinée à recevoir des habitations, des activités non nuisantes, des bureaux, des commerces, des activités artisanales, des services et des équipements publics.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone UB est divisée en deux secteurs :

- le secteur UBa, caractérisé par une densité moyenne et des habitations de type pavillonnaire ;
Ce secteur comporte un sous-secteur UBa1 faisant l'objet d'orientations d'aménagement et dans lequel les constructions sont soumises à des conditions spéciales
- le secteur UBb, de plus faible densité, correspondant au secteur situé entre la rue du Moulin et la route de Bergues (passage de l'oléoduc en zone urbaine).

La zone comprend un périmètre indicé :

- (i) correspondant au périmètre de l'aléa inondation lié au repérage communal

III- RAPPELS ET OBLIGATIONS

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

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée Arras-Dunkerque, telle qu'elle figure en annexe, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère} catégorie, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et les arrêtés du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 15 octobre 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres de l'arrondissement de Dunkerque.

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels Inondations : le PPRI de la vallée de l'Yser, approuvé le 28 décembre 2007. Une partie de la zone est concernée par ce PPRI, qui s'impose au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, il y a donc lieu de se référer aux dispositions réglementaires de ce document qui viennent s'ajouter à la réglementation de la zone développée ci-après.

Cette zone comprend des terrains susceptibles d'être inondés repérés par le périmètre indicé (i). Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Une partie de la zone est concernée par la servitude d'utilité publique AC1 de protection des monuments historiques. Tout permis de construire sera soumis, lors de l'instruction, à l'avis du service gestionnaire (SDAP du Nord).

Une partie de la zone est concernée par la servitude d'utilité publique I.1bis de protection des hydrocarbures liquides. Tout permis de construire sera soumis, lors de l'instruction, à l'observation des prescriptions liées à cette servitude.

L'ensemble de la commune peut être affectée par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à la sécheresse pour lesquels un PPR a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 13 février 2001. Il est conseillé de se reporter à la fiche « retrait-gonflement des sols argileux » du Rapport de présentation pour s'informer sur les mesures de prévention existantes. Dans l'attente de l'approbation du PPR, il pourra être fait utilisation de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol. Le PPR, une fois approuvé, s'imposera au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément de patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou nuire à tout ou partie d'un « alignement d'arbres à protéger » doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des coupes et abattages conformément à l'article R.130-2 du code de l'urbanisme et d'un permis de démolir. Par ailleurs, il pourra être fait utilisation de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux, de permis de démolir ou de permis de construire déposé aux abords d'un « arbre isolé et bouquets d'arbres à protéger ».

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007 a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles – service régional de l'archéologie du Nord – Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque sorte que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie ...) doit être signalée immédiatement au Service régional de l'archéologie, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- La création de nouveaux bâtiments et installations à usage d'activité industrielle ;
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole et de nouveaux bâtiments d'élevage ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ... ;
- Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de karting ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés ;
- Le stationnement de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non ;
- Les garages en sous-sol.

En sus, sont interdits dans le périmètre indicé UBa(i) :

- Les remblais non nécessaires aux constructions autorisées
- Les sous-sols et les caves

Dispositions particulières relatives « aux éléments de patrimoine à protéger » au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

Patrimoine bâti à protéger :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2 :

- tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

Patrimoine végétal à protéger :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2 :

- les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « arbre isolé » ou d'une unité d'un « alignement d'arbres » ;
- l'abattage et l'élagage d'un « arbre isolé » ou d'une unité d'un « alignement d'arbres ».

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

Sont admises :

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

Sont admis sous réserve du respect de conditions spéciales :

La création et l'extension de bâtiments et installations à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone ;

L'extension des bâtiments et installations à usage d'activités économiques existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU.

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

Dispositions particulières relatives « aux éléments de patrimoine à protéger » au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont admis :

Patrimoine bâti à protéger :

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L451-1 et R451-1 du Code de l'Urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.

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

Patrimoine végétal à protéger :

Dans un rayon correspondant au houppier d'un « arbre isolé » ou d'une unité de l'« *alignement d'arbres à protéger* », les affouillements indispensables à la réalisation de desserte par les réseaux dans le respect des dispositions édictées à l'article 4

Les élagages d'un « arbre isolé » ou d'une unité de l'« *alignement d'arbres à protéger* » dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude de taille et la survie de l'élément repéré.

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

ARTICLE UB 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

I - ACCES

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation, et qu'aucun aménagement particulier, ou autre accès, ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se raccorder, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : défense contre l'incendie, enlèvement des ordures, protection civile, brancardage, ...

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Les groupes de garages individuels de plus de 2 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

II - VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse, d'une largeur minimale de 4 mètres, ne doivent pas desservir plus de 4 logements ou parcelles, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir le meilleur écoulement ainsi que la meilleure étanchéité.

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils n'altèrent pas la qualité sanitaire d'une unité de l'« *alignement d'arbres à protéger* ».

1) 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 approuvées par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) Assainissement

Eaux usées domestiques

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

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec l'aptitude du sol des sols à recevoir un tel système.

Eaux résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur et doivent faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple,...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

3) Télécommunications / Électricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

En outre, dans les lotissements et opérations groupées, la réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement au réseau général

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans toute la zone :

En absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m². Cette règle ne s'applique qu'aux nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception des reconstructions.

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

Dans toute la zone à l'exception du sous-secteur UBa1

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée avec :

- soit un recul minimum de 5 m et maximum de 20 m par rapport à la limite d'emprise de la voie qui la dessert.
- Soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines située du même côté de la voie.

Dans le sous-secteur UBa1

A l'ouest de l'allée cavalière existante, la façade sur rue des constructions principales devront observer un recul minimal de 15 mètres et maximal de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de l'allée cavalière existante à la date d'approbation du PLU.

Dans toute la zone

Les autres constructions et installations ne pourront s'implanter avec un recul inférieur à celui de la construction principale.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, 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 ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 6 m des berges de l'Yser.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à l'alignement.

- Constructions à l'angle de deux voies :

Au droit des carrefours, il peut être exigé que les constructions, clôtures, terrassements et plantations n'apportent aucune restriction à une large visibilité et à la sécurité de la circulation.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine à protéger » au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme

Patrimoine bâti à protéger

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

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

Patrimoine végétal à protéger

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

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « arbre isolé » ou d'une unité de l'« alignement d'arbres à protéger » situés en limite de voie ou d'emprise publique, le retrait par rapport à l'alignement ou la limite de voie doit être au moins égal à deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte de cet « arbre isolé » ou de l'unité de l'« alignement d'arbres à protéger ».

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

I- IMPLANTATION AVEC MARGE D'ISOLEMENT

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment (construction principale ou annexe) au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 m. Elle est ramenée à 1 m pour les abris de jardin et les annexes d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m.

II- IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments joignant les limites parcellaires est autorisée :

1- à l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement

2- au delà de cette bande :

a) Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, industriel, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit avec tolérance de 1,50 mètre pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables ;

b) 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.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface

au sol est inférieure à 15m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine à protéger » au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme

Patrimoine bâti à protéger

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

Patrimoine végétal à protéger

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

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « arbre isolé » ou d'une unité de l'« alignement d'arbres à protéger » situés en limite séparative : tout point du bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte de l'« arbre isolé » ou de l'unité de l'« alignement d'arbres à protéger ».

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 sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UBa :

L'emprise maximale au sol des constructions à usage d'habitation est fixée à 40% de la surface du terrain.

L'emprise maximale au sol des autres constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.

Dans le secteur UBb :

L'emprise maximale au sol des constructions est fixée à 25% de la surface du terrain.

En outre, dans le périmètre indicé UBa(i) :

L'emprise maximale au sol des constructions est fixée à 20 % de la surface du terrain. Si la limite de 20 % d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20 m² d'extension et 10 m² de sécurité.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone :

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménagés).

La hauteur des constructions à usage d'activités autre qu'agricole est limitée à 7 m au faîtage.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructures (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, antennes collectives...) ne sont pas soumis à cette règle.

En outre, dans le périmètre indicé UBa(i) :

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit se situer au moins à 0,7 m au-dessus du sol naturel.

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

A) PRINCIPE GENERAL

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, **l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves est vivement recommandée.**

- Sont interdits :

Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur, les matériaux non recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ... ;

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ... ;

Les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris, ...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... ;

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

B) DISPOSITIONS PARTICULIERES

1- Généralités :

Le niveau de seuil du rez-de-chaussée ne devra pas avoir une différence de niveau de plus de 0,60 mètre par rapport à l'axe de la chaussée au droit de la construction. Des dérogations sont autorisées lorsqu'elles sont justifiées par des raisons techniques ou par la prise en compte du risque inondation telle qu'elle est indiquée au règlement du PPRI.

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

2- Façades : matériaux et percement

Constructions principales

Les constructions nouvelles à usage principal d'habitation doivent être réalisées majoritairement en bardage bois, en brique de teinte rouge ou rouge brun, ou tout autre matériau d'aspect, de teinte et d'appareillage similaire. Chaque brique sera de couleur unie.

L'emploi de la brique sablée ou flammée (nuancée intentionnellement) est interdit.

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble d'une façade d'un étage à l'autre doivent être respectés.

Les percements en façade sur rue doivent être plus hauts que larges.

La forme et les dimensions des autres ouvertures doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles

Annexes

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

En outre, dans le sous-secteur UBa1, aucune annexe ne devra être visible à partir de la RD17.

3- Toitures (à l'exception de la chaumière repérée au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme):

Les toitures des **bâtiments principaux** doivent comporter au moins deux pentes (avec possibilité de coyaux, brisis, toitures à deux pans dissymétriques dont l'un est cassé)

Les toitures terrasses sont interdites. Une utilisation partielle est néanmoins possible à condition :
- qu'elle représente 30% de la surface de la toiture totale de la construction et

- qu'elle s'intègre à l'ensemble de la toiture.

La pente de toiture des annexes et extensions de faible importance doit être comprise entre 25 et 55°. Les toitures à une seule pente et toit terrasse sont tolérés à la condition de ne pas donner l'impression d'un ajout.

Les toitures des bâtiments principaux doivent être réalisées soit en tuiles de teinte variant du rouge à rouge brun flammé ou en tuiles vernissées de teinte noire ou aubergine soit en ardoise de teinte bleue-noire ou tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire.

4- Adaptations aux paragraphes 1, 2 et 3

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture

5- Citernes, postes électriques, réserves d'eau pluviale :

Les réserves d'eau pluviale, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, doivent être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements. Ils seront entourés de végétation.

6- Clôtures :

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

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

6-1 Aspect extérieur et matériaux

Les clôtures en plaque béton sont interdites en façade et dans la marge de recul.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les marges de recul doivent être constituées :

- soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire voie s'il est édifié derrière une haie
- soit par des grilles comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre.
- soit par un mur plein

Les murs pleins et murs bahuts devront être réalisés en brique de teinte rouge ou tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire.

6-2 Hauteur maximale des clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les marges de recul ne doivent pas excéder 1,50 mètre.

La hauteur des clôtures sur les autres limites séparatives est limitée à 2,00 mètres.

En outre, dans le périmètre indicé UBa(i) :

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

Dispositions particulières relatives à un « alignement d'arbres à protéger » ou à un « arbre isolé » repérés au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme :

L'article R. 111-21 du code de l'urbanisme s'applique sur l'ensemble de la zone, notamment aux abords d'une unité de l'« alignement d'arbres à protéger ». Tous travaux réalisés sur l'« alignement d'arbres à protéger » doivent faire l'objet d'attentions particulières.

Dispositions particulières relatives à la chaumière repérée au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme :

La toiture du volume principal doit comporter deux versants dont un pan brisé par un coyau en façade principale (c'est à dire la façade la plus longue). La pente des coyaux doit être comprise entre 30° et 35°.

En façade principale, la pente principale de la toiture doit être comprise entre 50° et 55°.

Les seuls percements en toiture autorisés sont les lucarnes (jacobine, capucine ou lucarne à croupe). Leur largeur totale, inférieure ou égale à leur hauteur, est limitée à 150 cm. Elles doivent être situées à l'aplomb ou en retrait du mur de façade. La longueur cumulée des lucarnes implantées sur une façade doit respecter un rapport qui doit être inférieur ou égal à 1/8 de la longueur totale de cette façade.

Les seuls chaumes autorisés sont issus de genêts, de roseaux ou du seigle.

À l'exception des parois des lucarnes, l'emploi du chaume n'est autorisé que sur des pentes comprises entre 50° et 55° ou 60° et 70°.

Les parois des lucarnes ainsi que les pentes du volume principal comprises entre 50° et 55° doivent être couvertes de chaume.

Les coyaux doivent être réalisés en tuile de terre cuite de type petit moule ou panne flamande.

Le faitage doit être planté de plantes grasses d'essences locales (joubarbe, iris, ...) ou recouvert de tuiles de terre cuite demi-circulaires.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

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

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

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

il doit être créé trois places de stationnement minimum par logement supplémentaire ou par logement créé.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

ARTICLE UB 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

I- LEGENDES SPECIALE FIGUREES AU PLAN

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer tels qu'ils figurent sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dispositions particulières relatives à un « alignement d'arbres à protéger »

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

Toute unité de l'« *alignement d'arbres à protéger* » tombée naturellement ou abattue après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacée par un arbre de la même essence végétale que celle dominant l'alignement.

En cas d'abattage complet de l'alignement, l'essence végétale pourra être différente dans le respect, au minimum, du gabarit adulte de l'essence d'origine. L'implantation à l'alignement pourra être adaptée au gabarit nouveau.

L'implantation de l'alignement pourra évoluer dans le cas d'une replantation de deux alignements au lieu d'un.

L'écartement entre les arbres pourra être augmenté, lorsqu'il est très faible (moins de cinq mètres) sans excéder une dizaine de mètres. Une irrégularité minimale des écartements (pour permettre des entrées/sorties par exemple) est possible.

II- REGLES GENERALES DES PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

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

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées de préférence d'essences locales dont la liste est annexée dans le Cahier Appui réglementaire du PLU.

En outre, dans le sous-secteur UBa1, les haies existantes situées le long de la rue de la gare (RD17) et de la rue du Souvenir devront être préservées. Un accès de 5 mètres de large au maximum pourra toutefois être aménagé, par construction, dans le linéaire de haies existant.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE UE**CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE****PREAMBULE****I- VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée destinée à accueillir des activités économiques industrielles ou artisanales.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend un périmètre indicé :

- (r) correspondant au périmètre de prise en compte des risques industriels

III- RAPPELS

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

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée Arras-Dunkerque, telle qu'elle figure en annexe, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère} catégorie, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et les arrêtés du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 15 octobre 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres de l'arrondissement de Dunkerque.

L'ensemble de la commune peut être affectée par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à la sécheresse pour lesquels un PPR a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 13 février 2001. Il est conseillé de se reporter à la fiche « retrait-gonflement des sols argileux » du Rapport de présentation pour s'informer sur les mesures de prévention existantes. Dans l'attente de l'approbation du PPR, il pourra être fait utilisation de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol. Le PPR, une fois approuvé, s'imposera au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007 a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles – service régional de l'archéologie du Nord – Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque sorte que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie ...) doit être signalée immédiatement au Service régional de l'archéologie, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Les terrains de camping et de caravanes ;
- La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole.

EN SUS, SONT INTERDITS DANS LE SECTEUR (r) :

- La création de constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

DANS TOUTE LA ZONE :

- La création et l'extension des bâtiments et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, de commerce de gros, de bureaux ou de services comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les constructions et installations à usage de commerce de détail lié à une unité de production artisanale ou industrielle existante dans la zone
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que leur extension ou leur transformation dans la limite de 250 m² de superficie hors-œuvre nette totale ;
- Les bâtiments et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, y compris les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris quais, les abris parapluies, les relais et antennes Radio-Sol-Train et GSMR, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- les clôtures sous réserve de respecter les règles édictées à l'article 11 ;
- les réserves d'eau pluviale sous réserve de respecter les règles édictées à l'article 11 ;
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations et sous réserve des prescriptions définies aux articles 11 et 13 ;
- les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée ;
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR (r) :

- La création et l'extension des constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux, et qu'elles soient incorporées aux constructions à usage d'activités auxquelles elles sont liées.

ARTICLE UE 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

I - ACCES

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation, et qu'aucun aménagement particulier, ou autre accès, ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se raccorder, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les aires de stationnement privées doivent être disposées à l'intérieur des parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès sur les routes départementales devront être définis en concertation avec le service gestionnaire de la voirie (Conseil Général du Nord).

II - VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

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

Les voies en impasse, d'une largeur minimale de 4 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir le meilleur écoulement ainsi que la meilleure étanchéité.

1) 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 approuvées par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) Eaux industrielles

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

3) Assainissement

Eaux usées domestiques

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

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec l'aptitude du sol des sols à recevoir un tel système.

Eaux résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur et doivent faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

4) Télécommunications / Électricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles

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

La façade à rue des constructions doit être implantée avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de la voie qui la dessert.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, 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 ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m², ni aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris quais, les abris parapluies, les relais et antennes Radio-Sol-Train et GSMR. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

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

Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m², ni aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris quais, les abris parapluies, les relais et antennes Radio-Sol-Train et GSMR. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

I- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit :

- au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points pour les constructions à usage d'habitation ou d'activité tertiaire ;
- au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points pour les autres bâtiments.

Dans tous les cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 5 m au moins des limites séparatives.

Toutefois, l'implantation en limite séparative des constructions à usage d'habitation, de bureaux ou de services est admise à l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement.

II- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES AUTRES ZONES

Les constructions doivent être éloignées des limites des zones à vocation d'habitat actuelle (U) et du secteur de prise en compte des espaces ruraux (Nhp) de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de ces zones soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 15 m.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux installations aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux visés à l'article 4

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à au moins 15 m des limites de la zone UE.

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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m², ni aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris quais, les abris parapluies, les relais et antennes Radio-Sol-Train et GSMR. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale au sol des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction ni à la construction de bâtiments et d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation non incorporées à un bâtiment industriel et mesurée au-dessus du sol naturel est fixée à un niveau habitable sur le rez-de-chaussée (les combles comptent pour un niveau).

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne peut dépasser 12 m à l'égout du toit.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m², ni aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris quais, les abris parapluies, les relais et antennes Radio-Sol-Train et GSMR. Leur hauteur sera fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

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

1) DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, **l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves est vivement recommandée.**

- Sont interdits :

Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur, les matériaux non recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ... ;

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Matériaux :

Les matériaux et les couleurs utilisées devront constituer un ensemble harmonieux.

L'utilisation du bardage métallique et du bois est autorisée, ainsi que celle de la brique sous réserve qu'elle soit en terre cuite de teinte naturelle (à dominante rouge ou rouge brun).

La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante. Il lui sera préféré des teintes plus foncées ou des tons blanc cassé, crème ou gris clair. Les couleurs vives sont à éviter.

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Citernes, postes électriques, réserves d'eau pluviale :

Les réserves d'eau pluviale, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, et les bandes de trois garages ou plus doivent être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques et chaufferies seront intégrés aux constructions chaque fois qu'une contrainte technique ne l'interdit pas, sinon ils devront être réalisés dans les matériaux similaires ou en harmonie avec ceux des constructions existantes.

- 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, à l'alignement des voies et également sur les limites séparatives situées dans les marges de recul, doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et être constituée soit de haie plantée, soit de dispositifs grillagés confortés de haies vives. Les clôtures, situées sur les limites séparatives, pourront être constituées soit d'un grillage de 2 m de hauteur, soit d'une haie ou d'un grillage de 1,20 m.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

ARTICLE UE 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espaces verts dont la superficie ne doit pas être inférieure à 15 % de la superficie totale du terrain. Ils devront être engazonnés et éventuellement plantés d'arbres, d'arbustes ou buissons d'essences locales dont la liste est annexée dans le Cahier Appui réglementaire du PLU.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking; les plantations devront être uniformément réparties. Les aires de stationnement visibles depuis la voie ferrée doivent être masquées par des écrans de verdure.

Des rideaux d'arbres doublés de haies vives doivent masquer les aires de stockage et de parking extérieures ainsi que les dépôts et les décharges.

Toutes les marges de recul définies aux articles 6 et 7 devront être constituées soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol) soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet. En outre :

- dans la marge de recul définie à l'article 6, le long du domaine public de la voie ferrée, il sera procédé par l'aménageur de la zone à la réalisation d'une bande engazonnée de 10 mètres de large, plantée d'une haie ponctuée de grands arbres (chênes, frênes ...) définies sous la légende « haie et bande de recul engazonnée ». les végétaux seront composés d'essences locales.
- une bande engazonnée de 10 mètres de large devra être réalisée le long de la RD17. Elle devra être ponctuée par un alignement d'arbres de haute tige plantés de manière régulière.

Les limites entre les zones (A) et (UE) devront être traitées au travers de plantations d'isolement constituées d'un double alignement d'arbres et d'arbustes d'essence locale adaptées au sol en présence.

Des plantations d'isollements devront également être réalisées sous forme d'une haie dense en fond de parcelles des habitations limitrophes de la zone UE.

L'implantation d'arbres de haute tige est interdite à moins de 6 mètres de la limite de l'emprise ferroviaire.

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées de préférence d'essences locales dont la liste est annexée dans le Cahier Appui réglementaire du PLU.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UP

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation de services directement liés aux installations sportives et aux équipements publics socio-culturels (salle des fêtes...).

II- RAPPELS

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

Une partie de la zone est concernée par la servitude d'utilité publique AC1 de protection des monuments historiques. Tout permis de construire sera soumis, lors de l'instruction, à l'avis du service gestionnaire (SDAP du Nord).

L'ensemble de la commune peut être affectée par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à la sécheresse pour lesquels un PPR a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 13 février 2001. Il est conseillé de se reporter à la fiche « retrait-gonflement des sols argileux » du Rapport de présentation pour s'informer sur les mesures de prévention existantes. Dans l'attente de l'approbation du PPR, il pourra être fait utilisation de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol. Le PPR, une fois approuvé, s'imposera au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007 a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles – service régional de l'archéologie du Nord – Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque sorte que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie ...) doit être signalée immédiatement au Service régional de l'archéologie, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

ARTICLE UP 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article UP 2.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPECIALES :

- Les constructions à usage d'accueil, d'hébergement directement liées aux installations sportives ;
- Les constructions liées à des équipements et installations publics socio-culturels ;
- Les constructions à usage d'habitations sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux autorisés,
- Les exhaussements et affouillements rendus indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés.
- Les équipements d'infrastructure et de superstructure de toute nature ainsi que les constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.
- Les clôtures.
- Les réserves d'eau pluviale.

ARTICLE UP 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

I - ACCES

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation, et qu'aucun aménagement particulier, ou autre accès, ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se raccorder, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

II - VOIRIE

Les voies en impasse à créer ou à prolonger doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

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

ARTICLE UP 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir le meilleur écoulement ainsi que la meilleure étanchéité.

1) 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 approuvées par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) Assainissement

Eaux usées domestiques

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

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec l'aptitude du sol des sols à recevoir un tel système.

3) Eaux pluviales

Dans les communes où le sous-sol le permet, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

4) Télécommunications / Électricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

La façade des constructions et installations nouvelles doit être édifiée avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de la voie qui la dessert.

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 ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Pour les implantations liées au réseau de distribution, la façade des constructions et installations nouvelles doit être édifiée soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 0,3 m.

- Constructions à l'angle de deux voies :

Au droit des carrefours, il peut être exigé que les constructions, clôtures, terrassements et plantations, n'apportent aucune restriction à une large visibilité et à la sécurité de la circulation.

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

I- IMPLANTATION AVEC MARGE D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

II- IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 4 m des limites séparatives, sauf en cas d'extension contiguë des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ou lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement.

Pour les implantations liées au réseau de distribution, les constructions et installations devront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 0,3 m.

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME 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 sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 m.

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser :

. la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$), sans que cette distance puisse être inférieure à 3 m.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale au sol des constructions est fixée à 50 % de la surface du terrain.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel ne peut dépasser 12 m à l'égout du toit. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée.

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

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

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, **l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves est vivement recommandée.**

Les parables seront aussi peu visibles que possible du domaine public.

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

Les réserves d'eau pluviale et installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

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.

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 plaques béton

ARTICLE UP 12 - OBLIGATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

ARTICLE UP 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbuste pour 4 places de parking.

Les dépôts, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masquées par des écrans de verdure. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations doivent être enterrées.

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées de préférence d'essences locales dont la liste est annexée dans le Cahier Appui réglementaire du PLU.

ARTICLE UP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

***TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER***

ZONE 1AUa**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa****PREAMBULE****I- VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés réservés pour l'urbanisation future mixte, à court ou moyen terme, de la commune où ne sont admis que les opérations d'aménagement d'ensemble.

II- RAPPELS

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

Une partie de la zone est concernée par la servitude d'utilité publique AC1 de protection des monuments historiques. Tout permis de construire sera soumis, lors de l'instruction, à l'avis du service gestionnaire (SDAP du Nord).

L'ensemble de la commune peut être affectée par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à la sécheresse pour lesquels un PPR a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 13 février 2001. Il est conseillé de se reporter à la fiche « retrait-gonflement des sols argileux » du Rapport de présentation pour s'informer sur les mesures de prévention existantes. Dans l'attente de l'approbation du PPR, il pourra être fait utilisation de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol. Le PPR, une fois approuvé, s'imposera au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

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

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007 a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles – service régional de l'archéologie du Nord – Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque sorte que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie ...) doit être signalée immédiatement au Service régional de l'archéologie, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- La création de nouveaux bâtiments et installations à usage d'activité industrielle ;
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole et de nouveaux bâtiments d'élevage ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritiques, à l'exception des installations liées au tri sélectif ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de karting ;
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non ;
- Les affouillements et exhaussements de sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à l'aménagement de la zone ;
- Les garages en sous-sols.

Dispositions particulières relatives « aux éléments de patrimoine à protéger » au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

Patrimoine bâti à protéger :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2 :

- tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

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

Conditions d'utilisation et d'occupation :

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

Sont admises dans toute la zone :

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

Sont admis sous réserve du respect de conditions spéciales

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone ;
- Les installations liées à la réalisation d'un bassin de rétention ou de tamponnement des eaux pluviales ;
- Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou de service ;
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

Dispositions particulières relatives « aux éléments de patrimoine à protéger » au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont admis :

Patrimoine bâti à protéger :

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L451-1 et R451-1 du Code de l'Urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.

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

ARTICLE 1AUa 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

I - ACCES

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation, et qu'aucun aménagement particulier, ou autre accès, ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se raccorder, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...

Les groupes de garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposés à l'intérieur des parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

II - VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse, d'une largeur minimale de 4 mètres, ne pourront desservir plus de 4 logements ou parcelles et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUa 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir le meilleur écoulement ainsi que la meilleure étanchéité.

1) 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 approuvées par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) Assainissement

Eaux usées

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

Eaux résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur et doivent faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple,...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

3) Télécommunications / Électricité / Télévision / Radiodiffusion

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

ARTICLE 1AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée avec un recul minimum de 5 m et maximum de 20 m par rapport à la limite d'emprise de la voie qui la dessert.

Les autres constructions et installations ne pourront s'implanter avec un recul inférieur à celui de la construction principale.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, 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 ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à l'alignement.

- Constructions à l'angle de deux voies :

Au droit des carrefours, il peut être exigé que les constructions, clôtures, terrassements et plantations n'apportent aucune restriction à une large visibilité et à la sécurité de la circulation.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine à protéger » au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment (construction principale ou annexe) au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 m. Elle est ramenée à 1 m pour les annexes d'une superficie maximale de 12 m² de SHOB et d'une hauteur maximale de 2,5 m.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites parcellaires est autorisée :

1- à l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement,

2- au delà de cette bande :

a) Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, industriel, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit avec tolérance de 1,50 mètres pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables ;

b) 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.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées soit en cas de reconstruction après sinistre d'immeubles existants ou en cas de travaux d'amélioration et d'extension de constructions existantes, soit en cas de construction de bâtiments et d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine à protéger » au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale au sol des constructions à usage d'habitation est fixée à 40% de la surface du terrain.

L'emprise maximale au sol des autres constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas, lorsque des caractéristiques techniques justifiées l'imposent, aux équipements d'infrastructures (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, antennes collectives...).

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménagés).

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

A) PRINCIPE GENERAL

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, **l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves est vivement recommandée.**

- Sont interdits :

Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur, les matériaux non recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ... ;

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ... ;

Les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris, ...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... ;

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

B) DISPOSITIONS PARTICULIERES

1- Généralités :

Le niveau de seuil du rez-de-chaussée ne devra pas avoir une différence de niveau de plus de 0,60 mètre par rapport à l'axe de la chaussée au droit de la construction. Des dérogations sont autorisées lorsqu'elles sont justifiées par des raisons techniques.

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Constructions principales

Les constructions nouvelles à usage principal d'habitation doivent être réalisées majoritairement en bardage bois, en brique de teinte rouge ou rouge brun, ou tout autre matériau d'aspect, de teinte et d'appareillage similaire. Chaque brique sera de couleur unie.

L'emploi de la brique sablée ou flammée (nuancée intentionnellement) est interdit

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble d'une façade d'un étage à l'autre doivent être respectées.

Les percements en façade sur rue doivent être plus hauts que larges

La forme et les dimensions des autres ouvertures doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles

Annexes

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

2- Toitures :

Les toitures des bâtiments principaux doivent comporter au moins deux pentes (avec possibilité de coyaux, brisis, toitures à deux pans dissymétriques dont l'un est cassé)

Les toitures terrasses sont interdites. Une utilisation partielle est néanmoins possible à condition :

- qu'elle représente 30% de la surface de la toiture totale de la construction et
- qu'elle s'intègre à l'ensemble de la toiture

La pente de toiture des annexes et extensions de faible importance doit être comprise entre 25 et 55°. Les toitures à une seule pente et toit terrasse sont tolérés à la condition de ne pas donner l'impression d'un ajout.

Les toitures des bâtiments principaux doivent être réalisées soit en tuiles de teinte variant du rouge à rouge brun flammé ou en tuiles vernissées de teinte noire ou aubergine soit en ardoise de teinte bleue-noire ou tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire.

3- Adaptations aux paragraphes 1 et 2

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture

4 – Citernes, postes électriques, réserves d'eau pluviale :

Les réserves d'eau pluviale, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, doivent être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements. Ils seront entourés de végétation.

5- Clôtures :

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

5-1 Aspect extérieur et matériaux

Les clôtures en plaque béton sont interdites en façade et dans la marge de recul.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les marges de recul doivent être constituées :

- soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire voie s'il est édifié derrière une haie
- soit par des grilles comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre.
- soit par un mur plein

Les murs pleins et murs bahuts devront être réalisés en brique de teinte rouge ou tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire.

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.

5-2 Hauteur maximale des clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les marges de recul ne doivent pas excéder 1,50 mètre.

La hauteur des clôtures sur les autres limites séparatives est limitée à 2,00 mètres.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera exigé au minimum trois places de stationnement par logement.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

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

il doit être créé trois places de stationnement par logement supplémentaire ou par logement créé.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

ARTICLE 1AUa 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les dépôts et installations diverses, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

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

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées de préférence d'essences locales dont la liste est annexée dans le Cahier Appui réglementaire du PLU.

ARTICLE 1AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE 1AUe

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone spécifique non équipée ou partiellement équipée, réservée à une urbanisation à court terme dont la vocation future est d'accueillir des activités économiques tournées vers l'agroalimentaire.

II- RAPPELS

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

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée Arras-Dunkerque, telle qu'elle figure en annexe, les constructions exposées au bruit des voies de lère catégorie, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et les arrêtés du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 15 octobre 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres de l'arrondissement de Dunkerque.

L'ensemble de la commune peut être affectée par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à la sécheresse pour lesquels un PPR a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 13 février 2001. Il est conseillé de se reporter à la fiche « retrait-gonflement des sols argileux » du Rapport de présentation pour s'informer sur les mesures de prévention existantes. Dans l'attente de l'approbation du PPR, il pourra être fait utilisation de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol. Le PPR, une fois approuvé, s'imposera au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007 a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles – service régional de l'archéologie du Nord – Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du bois, 59650 Villeneuve d'Ascq), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie ...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'Archéologie, Ferme St Sauveur, avenue du bois, 59650 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Les terrains de camping et de caravanes ;
- La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole.
- Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré compte tenu des taxes, contributions et participations exigibles, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone:

- La création et l'extension des bâtiments et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, de commerce de gros, de bureaux ou de services comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- La création et l'extension des bâtiments et installations à usage de commerce de détail lié à une unité de production artisanale ou industrielle existante dans la zone
- La création et l'extension des constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux, et qu'elles soient incorporées aux constructions à usage d'activités auxquelles elles sont liées ;
 - les bâtiments annexes et des garages liés aux habitations ;
 - les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes ainsi que leur extension ;
 - Les bâtiments et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation ;
 - les clôtures sous réserve de respecter les règles édictées à l'article 11;
 - les réserves d'eau pluviale sous réserve de respecter les règles édictées à l'article 11;
 - Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations et sous réserve des prescriptions définies aux articles 11 et 13 ;
 - les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée ;
 - Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention ...), les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la loi sur l'eau pour la lutte contre les crues ;
 - les réserves d'eau pluviale

ARTICLE 1AUe 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

I - ACCES

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation, et qu'aucun aménagement particulier, ou autre accès, ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se raccorder, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...

Les groupes de garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposés à l'intérieur des parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès sur les routes départementales devront être définis en concertation avec le service gestionnaire de la voirie (Conseil Général du Nord). Tout nouvel accès depuis la RD52 est interdit.

II - VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

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

Les voies en impasse, d'une largeur minimale de 4 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUe 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir le meilleur écoulement ainsi que la meilleure étanchéité.

1) 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 approuvées par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) Eaux industrielles

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

3) Assainissement

NB : la totalité de la zone est inscrite en zone d'assainissement collectif.

Eaux usées domestiques

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

séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol

Eaux résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur et doivent faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple,...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

4) Télécommunications / Électricité / Télévision / Radiodiffusion

La réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

ARTICLE 1AUe 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, 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 ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- avec un recul de 20 m minimum et 25 m maximum par rapport à la limite d'emprise de la RD52,
- en rive Nord de la RD 17, avec un recul de 20 m minimum et 25 m maximum par rapport à la limite d'emprise de la RD17,
- en rive Sud de la RD 17, la façade sur rue des constructions principales doit être implantée avec un recul de 20 m minimum et de 80 m maximum par rapport à la limite d'emprise de la RD 17,
- avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Les autres constructions et installations ne pourront s'implanter avec un recul inférieur à celui de la construction principale

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux installations aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux visés à l'article 4

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

Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux implantations liées à la desserte par les réseaux.

I- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit :

- au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points pour les constructions à usage d'habitation ou d'activité tertiaire ;
- au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points pour les autres bâtiments.

Dans tous les cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 5 m au moins des limites séparatives.

Toutefois, l'implantation en limite séparative des constructions à usage d'habitation, de bureaux ou de services est admise à l'intérieur d'une bande de 10 à 20 m comptée à partir de l'alignement.

II- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES AUTRES ZONES

Les constructions doivent être éloignées des limites des zones à vocation d'habitat actuelle (U) de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de ces zones soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 15 m.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux installations aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux visés à l'article 4

Au Nord de la RD 17, les dépôts et installations diverses doivent être implantés à au moins 15 m des limites de la zone 1AUe.

Au Sud de la RD 17, les dépôts et installations diverses doivent être implantées à au moins 8 m des limites de la zone 1AUe.

ARTICLE 1AUe 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 sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction ni à la construction de bâtiments et d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface des terrains constituant l'îlot de propriété encore dit unité foncière.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne peut dépasser 12 m au faîtage.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructures (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien,...) ne sont pas soumis à ces règles. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent également pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes

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

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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. Elles doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, **l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves est vivement recommandée.**

- Sont interdits :

Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur, les matériaux non recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ... ;

Les bardages et couvertures en amiante-ciment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

Les murs aveugles en façade sur la RD52 et la RD17.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Matériaux :

Les matériaux et les couleurs utilisées devront constituer un ensemble harmonieux.

L'utilisation du bardage métallique et du bois de teinte naturelle est autorisée, ainsi que celle de la brique de terre cuite de teinte naturelle (à dominante rouge ou rouge brun) ou de tout autre matériau d'aspect, de teinte ou d'appareillage similaire.

La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante. Il lui sera préféré des teintes plus sombres ou des tons blanc cassé, crème ou gris clair. Les couleurs vives sont à éviter.

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Citernes, postes électriques, réserves d'eau pluviale :

Les réserves d'eau pluviale, citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, et les bandes de trois garages ou plus doivent être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques et chaufferies seront intégrés aux constructions chaque fois qu'une contrainte technique ne l'interdit pas, sinon ils devront être réalisés dans les matériaux similaires ou en harmonie avec ceux des constructions existantes.

Les aires de stockage devront être implantées en fond de parcelle et non visibles depuis la RD17 et RD52. Elles devront être masquées par des écrans végétaux, tels qu'ils sont définis à l'article 13.

- 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, à l'alignement des voies et également sur les limites séparatives situées dans les marges de recul, doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et être constituée soit de haie plantée, soit de dispositifs grillagés confortés de haies vives. Les clôtures, situées sur les limites séparatives, pourront être constituées soit d'un grillage de 2 m de hauteur, soit d'une haie ou d'un grillage de 1,20m si ce dispositif est adopté d'un commun accord par les propriétaires voisins.

Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent au caractère des constructions édifiées sur la parcelle ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

ARTICLE 1AUe 12 – OBLIGATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Pour les constructions à usage principal d'activité, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

En outre, les aires de stationnement de plus de 20 places devront être implantées en fond de parcelle et non visibles depuis la RD52 et la RD17. Le stationnement en façade est autorisé uniquement pour les véhicules légers dans une bande de 10 mètres de large comptés à partir des espaces verts aménagés le long de la RD 17.

ARTICLE 1AUe 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espaces verts dont la superficie ne doit pas être inférieure à 15 % de la superficie totale du terrain. Ils devront être engazonnés et éventuellement plantés d'arbres, d'arbustes ou buissons d'essences locales dont la liste est annexée dans le Cahier Appui réglementaire du PLU.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking ; les plantations devront être uniformément réparties. Les aires de stationnement visibles depuis la RD52 doivent être masquées par des écrans de verdure.

Des rideaux d'arbres doublés de haies vives doivent masquer les aires de stockage et de parking extérieures ainsi que les dépôts et les décharges.

Toutes les marges de recul définies aux articles 6 et 7 devront être constituées soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol) soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet. En outre :

- dans la marge de recul définie à l'article 6, le long de la RD52, il sera procédé par l'aménageur de la zone à la réalisation d'une bande engazonnée de 10 mètres de large, plantée d'une haie basse ponctuée de grands arbres (chênes, frênes...) définies sous la légende « haie et bande de recul engazonnée ». Les végétaux seront composés d'essences locales.

- une bande engazonnée de 10 mètres de large devra être réalisée le long de la RD17. Elle devra être ponctuée par un alignement d'arbres de haute tige plantés de manière régulière.

Les limites entre les zones (A) et (AUe) devront être traitées au travers de plantations d'isolement, constituées d'un double alignement d'arbres et d'arbustes d'essence locale adaptées au sol en présence.

Des plantations d'isollements devront également être réalisées sous forme d'une haie dense en fond de parcelles des habitations limitrophes de la zone (AUe).

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées de préférence d'essences locales dont la liste est annexée dans le Cahier Appui réglementaire du PLU.

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

***TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES***

ZONE A

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée réservée à l'activité agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II- RAPPELS

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

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée Arras-Dunkerque, telle qu'elle figure en annexe, les constructions exposées au bruit des voies de lère catégorie, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et les arrêtés du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 15 octobre 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres de l'arrondissement de Dunkerque.

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels Inondations : le PPRI de la vallée de l'Yser, approuvé le 28 décembre 2007. Une partie de la zone est concernée par ce PPRI, qui s'impose au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, il y a donc lieu de se référer aux dispositions réglementaires de ce document qui viennent s'ajouter à la réglementation de la zone développée ci-après.

Une partie de la zone est concernée par la servitude d'utilité publique AC1 de protection des monuments historiques. Tout permis de construire sera soumis, lors de l'instruction, à l'avis du service gestionnaire (SDAP du Nord).

Une partie de la zone est concernée par la servitude d'utilité publique I.1bis de protection des hydrocarbures liquides. Tout permis de construire sera soumis, lors de l'instruction, à l'observation des prescriptions liées à cette servitude.

L'ensemble de la commune peut être affectée par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à la sécheresse pour lesquels un PPR a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 13 février 2001. Il est conseillé de se reporter à la fiche « retrait-gonflement des sols argileux » du Rapport de présentation pour s'informer sur les mesures de prévention existantes. Dans l'attente de l'approbation du PPR, il pourra être fait utilisation de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol. Le PPR, une fois approuvé, s'imposera au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

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

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007 a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles – service régional de l'archéologie du Nord – Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque sorte que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie ...) doit être signalée immédiatement au Service régional de l'archéologie, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

Dispositions particulières relatives « aux éléments de patrimoine à protéger » au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

Patrimoine bâti à protéger :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2 :

- tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

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

SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES :

La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

La création et l'extension des constructions à usage d'habitation des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des exploitations agricoles. Elles devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ou sur des parcelles attenantes ou leur faisant face, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé) ; et, dans ce cas, les constructions à usage d'habitation ne pourront être implantées à plus de 100 m du corps de ferme principal.

La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations, quand il s'agit d'activités complémentaires directement liées à l'exploitation agricole tel que prévu à l'article L.311-1 du Code rural (camping à la ferme, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole, salle de découpe), dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation et réciprocité, plans d'épandage,...).

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris quais, les abris parapluies, les relais et antennes Radio-Sol-Train et GSMR, et les constructions nécessaires au fonctionnement du service public lié aux ouvrages de transport d'électricité.

Les réserves d'eau pluviale.

Le changement de destination de bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial représentés au plan de zonage conformément à l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination est :

- soit à usage principal d'habitation avec un maximum de 2 logements, y compris celui déjà existant

- soit à usage d'activités artisanales, de loisirs, de chambre d'hôte, de gîte rural, de restauration, ..., et sous réserve que le changement de destination ne compromette pas le caractère agricole de la zone.

Dispositions particulières relatives « aux éléments de patrimoine à protéger » au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont admis :

Patrimoine bâti à protéger :

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L451-1 et R451-1 du Code de l'Urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.

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

ARTICLE A 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

I - ACCES

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation, et qu'aucun aménagement particulier, ou autre accès, ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se raccorder, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

II - VOIRIE

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

ARTICLE A 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir le meilleur écoulement ainsi que la meilleure étanchéité.

1) 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 approuvées par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) Assainissement

Eaux usées domestiques

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

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec l'aptitude du sol des sols à recevoir un tel système.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...), à l'exception des eaux blanches, doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau collecteur, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

3) Télécommunications / Électricité / Télévision / Radiodiffusion

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions doivent être implantées à un retrait au moins égal à :

- de 10 m de la limite du domaine public ferroviaire,
- 15 mètres de la limite d'emprise de la RD17 et de la RD417
- 25 mètres de la limite d'emprise de la RD52,
- 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.
- 10 mètres des berges de l'Yser.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées, soit en cas de reconstruction après sinistre d'immeubles existants ou en cas de travaux d'amélioration et d'extension de constructions existantes, soit en cas de construction de bâtiments et d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4. Ces règles ne s'appliquent également pas aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris quais, les abris parapluies, les relais et antennes Radio-Sol-Train et GSMR.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, 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 ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine à protéger » au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 m.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux, ni aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris quais, les abris parapluies, les relais et antennes Radio-Sol-Train et GSMR.

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

Sans préjudice de la réglementation en vigueur les concernant, les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 m au moins :

- des limites des zones UA, UB, 1AUa
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine à protéger » au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme

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

ARTICLE A 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 sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes, ni en cas d'implantation de petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris quais, les abris parapluies, les relais et antennes Radio-Sol-Traïn et GSMR

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménagés).

La hauteur des autres bâtiments est limitée à 12 mètres au faîtage.

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

A) PRINCIPE GENERAL

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, **l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves est vivement recommandée.**

- Sont interdits :

Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur, les matériaux non recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings)... ;

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois... ;

Les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées... ;

Tout pastiche ou référence à une architecture étrangère à la région.

B) Dispositions particulières

a- Constructions principales à usage d'habitation

Les toitures des bâtiments principaux doivent comporter au moins deux pentes (avec possibilité de coyaux, brisis, toitures à deux pans dissymétriques dont l'un est cassé)

Les toitures doivent être réalisées soit en tuile de teinte rouge orangée ou bleue noire si elle est vernissée soit en ardoise de teinte bleue-noire ou tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire. Le chaume est également autorisé, en respectant les dispositions particulières concernant les chaumières spécifiées ci-après.

A l'exception des serres, les matériaux dominants des murs extérieurs sont le bardage bois, la brique de teinte rouge ou rouge brun, ou tout autre matériau d'aspect, de teinte et d'appareillage similaire. Chaque brique sera de couleur unie.

Toutefois, en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture)

b- Bâtiments liés à l'activité agricole

Les toitures doivent comporter au moins deux pentes, sauf contrainte technique justifiée.

Lorsque la tôle nervurée est employée, elle doit être dans les teintes foncées

Les murs extérieurs doivent être réalisés dans des matériaux d'aspect, de teinte et d'appareillage similaire :

- soit au bardage bois de teinte naturelle comportant un soubassement pouvant être réalisé dans des matériaux différents (béton, parpaings, ou brique...)
- soit à la tôle nervurée et comportant au moins 20% de bardage bois de teinte naturelle.
- soit à la brique de teinte rouge ou rouge brun

c- Citernes, postes électriques, réserves d'eau pluviale :

Les réserves d'eau pluviale, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, doivent être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Dispositions particulières concernant les chaumières :

La toiture du volume principal doit comporter deux versants dont un pan brisé par un coyau en façade principale (c'est à dire la façade la plus longue). La pente des coyaux doit être comprise entre 30° et 35°.

En façade principale, la pente principale de la toiture doit être comprise entre 50° et 55°.

Les seuls percements en toiture autorisés sont les lucarnes (jacobine, capucine ou lucarne à croupe). Leur largeur totale, inférieure ou égale à leur hauteur, est limitée à 150 cm. Elles doivent être situées à l'aplomb ou en retrait du mur de façade. La longueur cumulée des lucarnes implantées sur une façade doit respecter un rapport qui doit être inférieur ou égal à 1/8 de la longueur totale de cette façade.

Les seuls chaumes autorisés sont issus de genêts, de roseaux ou du seigle.

À l'exception des parois des lucarnes, l'emploi du chaume n'est autorisé que sur des pentes comprises entre 50° et 55° ou 60° et 70°.

Les parois des lucarnes ainsi que les pentes du volume principal comprises entre 50° et 55° doivent être couvertes de chaume.

Les coyaux doivent être réalisés en tuile de terre cuite de type petit moule ou panne flamande.

Le faitage doit être planté de plantes grasses d'essences locales (joubarbe, iris, ...) ou recouvert de tuiles de terre cuite demi-circulaires

ARTICLE A 12 - OBLIGATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;

- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE A 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les dépôts et les aires de stockage extérieurs doivent être masqués par des écrans de verdure composés d'arbres d'arbres et d'arbustes d'essence locale dont la liste est annexée dans le Cahier Appui réglementaire du PLU.

Dans le cas de camping à la ferme, le terrain doit être entouré d'une haie composée d'arbres et d'arbustes d'essence locale dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du PLU »

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées de préférence d'essences locales dont la liste est annexée dans le Cahier Appui réglementaire du PLU.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE N

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces naturels fragiles, de prise en compte des constructions dans les espaces naturels ruraux, des paysages ou des vocations récréatives.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- le secteur Nvp à vocation touristique, de préservation et de valorisation du château et de son parc ;
- le secteur Nic, réservé aux aménagements et installations liées aux activités de camping caravanage ;
- un secteur Nal, destiné à accueillir des aménagements légers sportifs, de loisirs et socio-culturels. Il comprend un sous-secteur :
 - *le sous-secteur Nal1 destiné aux centres équestres*
- un secteur Npp, de protection des espaces naturels sensibles et de qualité correspondant au fond de vallée de l'Yser et aux zones humides ;
- un secteur Nhp, de prise en compte de constructions existantes dans les espaces ruraux ;
- un secteur Ne, de prise en compte des activités économiques isolées existantes dans les espaces ruraux.

La zone comprend un périmètre indicé :

- (i) correspondant au périmètre de l'aléa inondation lié au repérage communal.

III- RAPPELS

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

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée Arras-Dunkerque, telle qu'elle figure en annexe, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère} catégorie, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et les arrêtés du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 15 octobre 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres de l'arrondissement de Dunkerque.

Une partie de la zone est concernée par la servitude d'utilité publique AC1 de protection des monuments historiques. Tout permis de construire sera soumis, lors de l'instruction, à l'avis du service gestionnaire (SDAP du Nord).

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels Inondations : le PPRI de la vallée de l'Yser, approuvé le 28 décembre 2007. Une partie de la zone est concernée par ce PPRI, qui s'impose au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Pour

toute demande d'autorisation d'urbanisme, il y a donc lieu de se référer aux dispositions réglementaires de ce document qui viennent s'ajouter à la réglementation de la zone développée ci-après.

Une partie de la zone est concernée par la servitude d'utilité publique I.1bis de protection des hydrocarbures liquides. Tout permis de construire sera soumis, lors de l'instruction, à l'observation des prescriptions liées à cette servitude.

Cette zone comprend des terrains susceptibles d'être inondés repérés par le périmètre indicé (i). Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

L'ensemble de la commune peut être affectée par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à la sécheresse pour lesquels un PPR a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 13 février 2001. Il est conseillé de se reporter à la fiche « retrait-gonflement des sols argileux » du Rapport de présentation pour s'informer sur les mesures de prévention existantes. Dans l'attente de l'approbation du PPR, il pourra être fait utilisation de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol. Le PPR, une fois approuvé, s'imposera au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

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

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007 a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles – service régional de l'archéologie du Nord – Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque sorte que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie ...) doit être signalée immédiatement au Service régional de l'archéologie, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

SONT INTERDITS :

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

En sus, sont interdits dans le périmètre indicé Nal(i) :

Les remblais ;

Toute construction ou installation.

Dispositions particulières relatives « aux éléments de patrimoine à protéger » au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

Patrimoine bâti à protéger :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2 :

- tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

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

SONT ADMIS :

Dans toute la zone :

La création et l'extension des bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Les clôtures sous réserve de respecter les règles édictées à l'article 11.

Les réserves d'eau pluviale sous réserve de respecter les règles édictées à l'article 11.

La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés.

En outre, dans le secteur N1c sont autorisés :

L'aménagement de terrain de camping et de caravanage, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur

La création et l'extension des bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement d'un terrain de camping-caravanage dont ceux d'habitations principales destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations.

Les constructions et installations d'accueil, de restauration, et de commerce liés à l'activité de camping, et le changement de destination des bâtiments existants, sous réserve que la nouvelle affectation soit en lien avec l'activité principale.

Les aires de jeu.

En outre, dans le secteur Nal, à l'exception du périmètre indicé Nal(i), sont autorisés :

Les aménagements au sol à usage d'activités sportives, socio-culturelles ou de loisirs.

La création de bâtiments strictement liés aux activités autorisées, dans la limite de 40m² de surface hors œuvre nette (SHON).

En outre, dans le sous-secteur Nal1, est autorisé :

La création de bâtiments et installations liés aux activités équestres.

En outre, dans les secteurs Nvp, Nhp et Npp sont autorisés :

Les travaux d'aménagement et de confortement des constructions existantes.

En outre, dans le secteur Nvp sont autorisés :

Le changement de destination des bâtiments, dans la limite du volume bâti existant, à usage :

- soit d'activités à vocation d'accueil touristique,
- soit de restauration et/ou d'hébergement lié à des activités culturelles et socio-éducatives.

Les installations liées à l'animation du parc du château.

En outre, dans le secteur Npp sont autorisés :

Le changement de destination des bâtiments, dans la limite du volume bâti existant :

- soit à usage principal d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant ;
- soit à usage d'activité de loisirs (tels que centre équestre), ou de chambre d'hôte, de gîte rural, ..., qui ne compromette pas le caractère naturel de la zone.

En outre, dans le secteur Nhp, sont autorisés :

L'extension des constructions existantes dans la limite de 250 m² de superficie hors-œuvre nette totale après travaux ;

Le changement de destination :

- soit à usage principal d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant ;
- soit à usage d'activité artisanale, de loisirs (tels que centre équestre), ou de chambre d'hôte, de gîte rural, ..., qui ne compromette pas le caractère naturel de la zone.

Les annexes et dépendances (abris de jardin, remises, ...) si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faitage et si leur surface au sol est inférieure ou égale à 20 m², à l'exception des garages dont la surface au sol devra être inférieure ou égale à 50 m². Ces constructions ne pourront être réalisées que sur la parcelle bâtie ou contiguë à la parcelle qui supporte l'habitation.

En outre, dans le secteur Ne sont autorisés :

La création et l'extension de constructions et installations à usage d'activité économique, sous réserve qu'elles soient liées à des activités déjà présente dans la zone à la date d'approbation du PLU.

La création, l'extension, et la transformation de constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est liée au fonctionnement des équipements nécessaires pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.

Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle affectation soit en lien avec l'activité principale.

Dispositions particulières relatives « aux éléments de patrimoine à protéger » au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont admis :

Patrimoine bâti à protéger :

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L451-1 et R451-1 du Code de l'Urbanisme, les travaux

visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.

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

ARTICLE N 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

I - ACCES

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation, et qu'aucun aménagement particulier, ou autre accès, ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se raccorder, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

II - VOIRIE

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

ARTICLE N 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir le meilleur écoulement ainsi que la meilleure étanchéité.

1) 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 approuvées par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) Assainissement

Eaux usées domestiques

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

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec l'aptitude du sol des sols à recevoir un tel système.

Eaux résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur et doivent faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau collecteur, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

3) TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être implantées à un retrait au moins égal à :

- de 10 m de la limite du domaine public ferroviaire,
- 15 mètres de la limite d'emprise de la RD17 et de la RD417
- 25 mètres de la limite d'emprise de la RD52,
- 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.
- 10 mètres des berges de l'Yser.

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

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine à protéger » au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 m. Elle est ramenée à un 1 m pour les abris de jardin et les annexes d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, 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 ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine à protéger » au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme

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

ARTICLE N 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 sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie des terrains constituant l'îlot de propriété encore dit unité foncière du terrain ne peut excéder :

- 10% dans les secteurs Nal, Nlc, Npp, et Nvp, à l'exception du sous-secteur Nal1,
- 20% dans le sous-secteur Nal1,
- 30% dans les secteurs Ne et Nhp

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de reconstructions existantes.

Dans les secteurs Nhp et Npp, la hauteur des extensions ne peut excéder celle de la construction existante.

Dans toute la zone à l'exception du secteur Ne, la hauteur des autres constructions est limitée à:

- 3,50 mètres au faîtage dans toute la zone à l'exception du secteur Nal
- 7 mètres au faîtage dans le secteur Nal.

Dans le secteur Ne,

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation non incorporées à un bâtiment industriel, mesurée au-dessus du sol naturel, est fixée à un niveau habitable sur rez-de-chaussée (les combles comptent pour un niveau).

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne peut dépasser 12 m au faîtage.

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

A) PRINCIPE GENERAL

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, **l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves est vivement recommandée**. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11.

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

- Sont interdits :

Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur, les matériaux non recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ... ;

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ... ;

Les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris, ...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... ;

B) DISPOSITIONS PARTICULIERES

1- Constructions principales à usage d'habitation

a) Murs extérieurs et maçonnerie :

A l'exception des serres et des chaumières, les matériaux dominants des murs extérieurs sont le bardage bois, la brique de teinte rouge ou rouge brun ou tout autre matériau d'aspect, de teinte et d'appareillage similaire.

b) Toitures :

Les toitures des bâtiments principaux doivent comporter au moins deux pentes (avec possibilité de coyaux, brisis, toitures à deux pans dissymétriques dont l'un est cassé)

Les toitures terrasses sont interdites. Une utilisation partielle est néanmoins possible à condition :

- qu'elle représente 30% de la surface de la toiture totale de la construction et
- qu'elle s'intègre à l'ensemble de la toiture

Les toitures doivent être réalisées dans des matériaux ayant l'aspect ou la teinte similaire :

- aux tuiles de teinte variant du rouge à rouge brun flammé ou en tuiles vernissées de teinte noire ou aubergine

- à l'ardoise de teinte bleue-noire
- du chaume, en respectant les dispositions particulières concernant les chaumières spécifiées ci-après.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas vitrées, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

Les bellevoisines et les outteaux sont interdits.

2- Bâtiments annexes et extensions :

Les annexes et les extensions à l'habitation principale doivent être réalisées dans les mêmes matériaux et tons que celle-ci.

La pente de toiture des annexes et extensions de faible importance doit être comprise entre 25° et 55°.

Pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m² de SHOB :

- l'emploi du bois en façades est autorisé, s'il est de teinte foncée,
- les matériaux de la couverture doivent être identiques à ceux de la construction principale.

- Citernes, postes électriques, réserves d'eau pluviale :

Les réserves d'eau pluviale, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, doivent être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements. Ils seront entourés de végétation.

- Clôtures :

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

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 mètres, doivent être constituées :

- soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie de teinte foncée comportant ou non un mur bahut.

Les murs bahuts ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,80 m. Ils devront être constitués des mêmes matériaux que la construction principale.

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.

En outre, dans le périmètre indicé Nal(i) :

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

Dispositions particulières concernant les chaumières, y compris la chaumière repérée au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme :

La toiture du volume principal doit comporter deux versants dont un pan brisé par un coyau en façade principale (c'est à dire la façade la plus longue). La pente des coyaux doit être comprise entre 30° et 35°.

En façade principale, la pente principale de la toiture doit être comprise entre 50° et 55°.

Les seuls percements en toiture autorisés sont les lucarnes (jacobine, capucine ou lucarne à croupe). Leur largeur totale, inférieure ou égale à leur hauteur, est limitée à 150 cm. Elles doivent être situées à l'aplomb ou en retrait du mur de façade. La longueur cumulée des lucarnes implantées sur une façade doit respecter un rapport qui doit être inférieur ou égal à 1/8 de la longueur totale de cette façade.

Les seuls chaumes autorisés sont issus de genêts, de roseaux ou du seigle.

À l'exception des parois des lucarnes, l'emploi du chaume n'est autorisé que sur des pentes comprises entre 50° et 55° ou 60° et 70°.

Les parois des lucarnes ainsi que les pentes du volume principal comprises entre 50° et 55° doivent être couvertes de chaume.

Les coyaux doivent être réalisés en tuile de terre cuite de type petit moule ou panne flamande.

Le faitage doit être planté de plantes grasses d'essences locales (joubarbe, iris, ...) ou recouvert de tuiles de terre cuite demi-circulaires

ARTICLE N 12 – OBLIGATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

ARTICLE N 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

I- LEGENDES SPECIALE FIGUREES AU PLAN

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer tels qu'ils figurent sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II- REGLES GENERALES DES PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les terrains de camping à la ferme ou de camping-caravanage doivent être entourés d'une haie composée d'arbres et d'arbustes d'essence locale dont la liste est annexée dans le Cahier Appui Réglementaire du PLU.

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci devront être composées de préférence d'essences locales dont la liste est annexée dans le Cahier Appui réglementaire du PLU.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.