

Commune de CAMIERS

Modification du PLU

Règlement

Vu pour être annexé au PLU,

Suite à la délibération en date du 14/10/2024 approuvant la modification simplifiée,

Fait à Montreuil-sur-Mer

Le Président,

Bruno COUSEIN



PLU approuvé le : 06 juillet 2011

Première procédure de modification approuvée le : 09 juillet 2013

Deuxième procédure de modification approuvée le : 16 décembre 2017

Mise en compatibilité approuvée le : 06 juillet 2023

Procédure de modification simplifiée approuvée le : 14 octobre 2024



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-1 et R. 123-9 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE I : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de Camiers.

ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après

I- CODE DE L'URBANISME

- 1°) Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R 111-2, R 111-4, R. 111-15 relatifs à la localisation et la desserte des constructions et l'article R 111-21 relatif à leur aspect (cf. Annexes documentaires)
- 2°) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (Article L. 111-1-1)
- 3°) Les articles L 111-9 - L 111-10 - L 123-6 et L 313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer
- 4°) L'article L 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique
- 5°) L'article L 421-5 relatif à la desserte par les réseaux
- 6°) L'article L. 111-1-4 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies express, déviations et routes à grande circulation.
- 7°) Les articles R. 443-1 à R. 444-1 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs
- 8°) L'article L.123-1- 3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

II- AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS

- 1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et sont reportées sur le document graphique qui lui est associé
- 2°) Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R. 123-13 récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé
- 3°) les dispositions concernant la loi dite « littoral », loi n° 86-2 du 3 janvier 1986, visés aux articles L146-1 et suivants, R146-1 et R146-2 du code de l'urbanisme
- 4°) Le Code Rural, notamment l'article L. 123-20 relatif au sursis à statuer et l'article L 111 - 3 relatif au principe de réciprocité
- 5°) Les autres Codes : Code de la Constructions et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil, Code de l'environnement

6° La Réglementation sur les Installations Classées

7° Le Règlement Sanitaire Départemental

8° La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement :

" Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalé immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint-Sauveur, Avenue du bois, 59 651 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 et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal. "

9° La circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951 définit les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie en fonction des risques à défendre

ARTICLE III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I- LE TERRITOIRE COUVERT PAR CE PLAN LOCAL D'URBANISME EST DIVISÉ EN ZONES URBAINES, EN ZONES A URBANISER ET EN ZONES NATURELLES.

1°) Les zones urbaines dites "zones U" dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U, ce sont :

- . ZONE **UA**, zone urbaine centrale mixte de moyenne densité *comprenant* :
- . ZONE **UB**, zone urbaine mixte de moyenne et faible densité *comprenant* :
 - un secteur **UBa** correspondant d'une part à l'épine dorsale commerçante de Sainte-Cecile et d'autre part à un secteur d'immeubles collectifs ou individuels superposés.
 - un sous-secteur **UBa1** correspondant au secteur de l'esplanade
 - un secteur **UBb** correspondant aux lotissements des Garennes, Parriaux, Opaline, Val des Sablons I et au quartier de l'avenue de Cambrai.
 - des sous-secteurs **UBb1** et **UBb2** liés à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives.
 - un sous-secteur **UBb3** correspondant à l'ancien Centre de Vacances de la Cristallerie d'Arques
 - un secteur **UBc** correspondant au lotissement du Val des Sablons II.
 - un sous secteur **UBc1**
 - un périmètre indicé (i) dans lesquels des risques de remontée de nappes sont susceptibles de créer des désordres dans les sous-sols ;
 - un périmètre indice (rtc) correspondant au recul potentiel du trait de côte à 100 ans.
- . ZONE **UG**, zone urbaine spécifique destinée à accueillir les équipements d'hébergements touristiques *comprenant* :
 - un secteur **UGa** correspondant aux terrains de camping-caravaning : « Les Sables d'or » et « La Dune Blanche » ;
 - un secteur **UGb** correspondant au « Camping de la Mer ».
- . ZONE **UH**, zone urbaine spécifique réservée aux établissements à caractère médicaux et sociaux.

2°) Les zones à urbaniser équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III.

- **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre AU, ce sont :
 - ZONES **1AU**, zones mixtes d'urbanisation future à court terme, suivantes :
 - **1AUa et 1AUb** correspondant aux secteurs d'extension du village de Camiers
 - **1AUc** correspondant au secteur de la friche du terrain SNCF. Celle-ci se compose d'un sous-secteur 1AUc(1) à vocation mixte et d'un sous-secteur 1AUc(2) à vocation d'équipement
 - ZONE **2AU a**, zone mixte d'urbanisation future à moyen ou long terme.

3°) Les zones agricoles et naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV.

- Les **zones agricoles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre A, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole comprenant :
 - *Un secteur Ae où est admis l'implantation d'éolienne*
 - *Un secteur Ac correspondant à la zone d'exploitation de la carrière*
 - *Un secteur Ar correspondant à des espaces agricoles ruraux*
- Les **zones naturelles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre N, ce sont des zones de protection des espaces naturels ruraux, du patrimoine traditionnel bâti ou à vocation récréative et touristique, comprenant :
 - *Un secteur NI de préservation des espaces concernées par l'application de la loi littoral.*
 - *Un secteur Npt de protection totale des espaces sensibles de mise en valeur des paysages correspondant aux sites ou propositions de sites Natura 2000 et aux zones tampons les jouxtant.*
 - *Un secteur Nr1 de préservation des espaces naturels ruraux où sont autorisées des emprises au sol limitées*
 - *Un sous-secteur Ns1 destiné à accueillir des activités récréatives, culturelles, sportives et de loisirs*
 - *Un sous secteur Ns2 correspondant d'une part au site des lagunes où est projeté l'aménagement d'une zone ornithologique.*
 - *Un périmètre indice (rtc) correspondant au recul potentiel du trait de côte à 100 ans.*

II- LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAÎTRE

1°) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan

2°) Les emplacements réservés aux voix et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le plan par une trame quadrillée.

3°) Les secteurs affectés par le bruit des voies de transport terrestre dans lesquels les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitations doivent répondre aux normes de protection acoustique

4°) Les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial mentionnés à l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme

III- LES DOCUMENTS ANNEXES FONT APPARAÎTRE :

Les secteurs affectés par le bruit des voies de transports terrestre dans lesquels les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation doivent répondre aux normes de protections acoustique.

ARTICLE IV : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes
Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité.

ARTICLE V : MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et d'un PLU qui intervient postérieurement, il est fait application de l'article L. 315-4 du code de l'Urbanisme

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de moyenne densité affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités et aux équipements publics. Elle correspond au village ancien aggloméré de Camiers.

II- PERIMETRE DE PROTECTION DE PROTECTION

La zone comprend un périmètre indicé (i) dans lequel des risques de remontée de nappes sont susceptibles de créer des désordres dans les sous-sols ;

III- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

1. Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 8 mars 2010, 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 Saint 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.

2. Risque d'inondation

La zone est concernée par le risque naturel d'inondation. La commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés ministériels de catastrophes naturelles le 29/12/1998 ; le 21/02/1995 ; le 11/01/1994 ; le 07/04/1988.

3. Classement sonore des infrastructures et transports terrestres

Dans une bande de 250 m de part et d'autre de la voie ferrée Longueau - Boulogne Ville, les constructions exposées au bruit des voies de 2^{ème} catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à la loi 92-1444 relative à la lutte contre le bruit, ses décrets d'application et arrêtés, complétés par l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

4. Captage d'eau potable

La zone est concernée par les périmètres de protection rapproché et éloigné du captage d'eau potable situé Côte Dandan et maison dans la dune.

Il est vivement conseillé de se rapporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

La création d'établissements à usage d'activité industrielle

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

La création de nouveaux terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non.

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les puits et forages

Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules ou caravanes désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier.

Les dépôts d'ordures ménagères, de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

Les bâtiments annexes à l'habitation de plus de 10m² de SHOB

En sus, dans le périmètre indicé (i), sont interdits les sous-sols à l'exception de caves cuvelées.

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

Sont autorisées 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 des conditions ci-après :

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

La création et l'extension de bâtiments et d'installations agricoles liées à une exploitation agricole existante dans la zone 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.

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.

L'extension des terrains de camping et de caravanning existants à la date d'approbation du PLU dans le respect de la réglementation qui régit leur création et leur fonctionnement et dans la mesure où ils s'intègrent au paysage.

Toutes constructions, installations et aménagements liés au fonctionnement de la voie ferrée dont l'emprise est inscrite au plan de zonage

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

I - ACCÈS

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

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

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

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées d'une capacité de plus de 5 véhicules doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

II – VOIRIE

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

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

ARTICLE UA 4 – 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 la meilleure étanchéité.

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux résiduaires des activités

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

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur spécifique.

Toutefois un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certain cas.

En absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire délivré dans le cadre d'une construction nouvelle à usage d'habitation ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m².

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

- Le long de l'avenue de Sainte Cécile :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la voie.

- Le long des autres voies publiques ou privées :

- Les constructions doivent être implantées soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines existantes, soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.
- La façade sur rue des constructions à usage d'habitation doit être implantée avec un recul maximum de 20 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée.

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 10m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul maximum de 20 m, qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

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

1 - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

1 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I 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 ($H = 2L$).

2 - La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m. Elle est ramenée à 1 m pour les annexes d'une hauteur maximale de 2,5 m au faîtage.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

2 - IMPLANTATION SUR LIMITES SÉPARATIVES

En front à rue, dans une bande maximale de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de la construction la plus proche de l'alignement pouvant être admise ou imposée en application de l'article 6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

Au delà de la bande des 20 m, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,0 m au droit de la limite séparative.
- c) lorsqu'il s'agit de constructions de hauteur sensiblement équivalente réalisées simultanément sur des terrains voisins

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m. Cette distance est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 m tel que abris de jardins, chenils...

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 40% de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation et leurs annexes
- 60% pour les constructions à usage d'activité et leurs annexes

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les rez-de-chaussée à usage de commerce de détail.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points en tenant compte du retrait effectif du bâtiment ($H = L$).

HAUTEUR ABSOLUE

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

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 10 m au faîtage.

En sus, dans le périmètre indicé(i) :

- Le seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitat devra se situer au moins à 0,2 m de tout point de l'axe de la voie.
- Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension, de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, le seuil du rez-de-chaussée des constructions pourra être édifiée avec une hauteur minimale moindre que celle imposée ci-dessus. Toutefois, le seuil du

rez-de-chaussée des constructions ne pourra être édifiée à une hauteur inférieure au seuil du rez-de-chaussée des constructions existantes.

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

1) PRINCIPE GENERAL

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.

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), ...
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi de moyens de fortune pour les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,...

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).

2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a - Constructions à usage d'habitation

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

➤ Les constructions d'esprit traditionnel

Les toitures doivent comporter au moins deux versants. Toutefois, les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées à concurrence de 30% de la surface totale couverte.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, la couleur et l'appareillage de la tuile rouge ou de l'ardoise. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux toitures équipées de panneaux solaires

Les murs pourront être construits en briques apparentes ou en tout autre matériau d'aspect et de teinte rigoureusement identique mais seront de préférence traités en enduits peints de teinte pastelle. Les soubassements pourront être peints en teinte foncée suivant la tradition locale.

Les bois des portes et fenêtres seront laissés dans leur couleur naturelle ou peints en blanc ou au contraire en teinte soutenue.

➤ Les constructions d'architecture contemporaine

Utilisant principalement le verre, l'acier, l'aluminium, le bois et le béton ou tout autre matériau d'aspect et de teinte rigoureusement identique, elles devront transférer les prescriptions indiquées ci-dessus en respectant absolument les caractéristiques de volumes et de couleurs. Leur intégration dans un cadre de verdure approprié sera également recherchée. Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour les constructions d'architecture contemporaine.

b- Constructions annexes

Les murs et toitures des volumes annexes visibles de la voie publique doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

c - Bâtiments d'activités, de stockage et leurs annexes

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

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

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

d1- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 1.60 m peuvent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,4 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages;

d2- Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation. Au delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8 m.

Les clôtures en plaque pleine de couleur grise, badigeonnée ou non, de plus de 20 cm de hauteur, visibles de la voie publique sont interdites.

e - Citernes, postes électriques et garages

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

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRE DE STATIONNEMENT

GENERALITES

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement

Ces dispositions ne s'appliquent ni dans le cas de reconstruction à l'identique ni dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements.

AUTRES CONSTRUCTIONS

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.

IMPOSSIBILITE DE REALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT

Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même.

A défaut, lorsque la création de places sur l'unité foncière du projet 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 m. de rayon dont il justifie la pleine propriété.

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit en versant une participation financière fixée par délibération du Conseil municipal dans les conditions prévues aux articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-24 du code de l'urbanisme.

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

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

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts, ...)

Doivent être plantés deux arbres de haute tige pour 150m² de terrain

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de stationnement. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 100 m².

Les opérations d'aménagement de plus de 5000 m² doivent comporter au moins 5% d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques dont les deux tiers d'un seul tenant.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ZONE UB

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de moyenne et faible densité affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités non nuisantes et aux équipements publics, correspondant à la Station Balnéaire de Sainte Cécile, à dominante de résidences secondaires.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS ET PERIMETRE DE PROTECTION

La zone UB comprend trois secteurs :

- un secteur UBa autorisant des hauteurs absolues plus importantes correspondant d'une part à l'épine dorsale commerçante de Sainte-Cécile et d'autre part à un secteur d'immeubles collectifs ou individuels superposés.
- un secteur UBb correspondant aux lotissements des Garennes, Parriaux, Opaline, Val des Sablons I et au quartier de l'avenue de Cambrai.
- un secteur UBc correspondant au lotissement du Val des Sablons II.

Les secteurs sont divisés en sous-secteurs

- UBa1 correspondant au secteur de l'esplanade
- UBb1 et UBb2 liés à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives.
- UBb3 correspondant à l'ancien Centre de Vacances de la Cristallerie d'Arques
- UBc1

La zone comprend deux périmètres indicés

- un périmètre indicé (i) dans lesquels des risques de remontée de nappes sont susceptibles de créer des désordres dans les sous-sols ,
- un périmètre indicé (rtc) qui correspond au secteur concerné par le recul potentiel du trait de côte à 100 ans.

La zone comprend un secteur repéré au document graphique réglementaire sous la légende « *périmètre de protection des commerces* » correspondant à un périmètre de préservation du tissu commercial d'un secteur situé en front de mer.

III- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

1. Risque d'inondation

La zone est concernée par le risque naturel d'inondation. La commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés ministériels de catastrophes naturelles le 29/12/1998 ; le 21/02/1995 ; le 11/01/1994 ; le 07/04/1988.

2. Classement sonore des infrastructures et transports terrestres

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 940, les constructions exposées au bruit des voies de 3ème catégorie, telle qu'elle figurent au plan des annexes, 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 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 relatif au classement des routes départementales du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

3. Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 8 mars 2010, 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 Saint 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 DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Dans toute la zone :

La création d'établissements à usage d'activité industrielle

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

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

Les puits et forages

Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules ou caravanes désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier.

Les dépôts d'ordures ménagères, de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

La création d'étang

Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

Les bâtiments annexes à l'habitation de plus de 10m* de SHOB

A l'exception du sous-secteur UBb3 :

La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non.

En sus, dans les secteurs UBa et UBb, sont interdits : la création de commerces de détail d'une surface hors d'œuvre nette supérieure à 400 m²

En sus, dans le secteur UBc, sont interdits :

- La création de commerces de détail d'une surface hors d'œuvre nette supérieure à 100 m²
- Les constructions a usage d'habitation collective
- Les garages en sous-sol

En sus, dans le périmètre indicé (i), sont interdits les sous-sols à l'exception de caves cuvelées.

En sus, dans le secteur « périmètre de protection des commerces », les changements de destination et de sous-destinations non énumérées au sein de l'article UB-2 ci-après sont interdits.

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

Sont autorisées 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 des conditions ci-après :

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

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

En sus, dans le périmètre indicé (rtc) :

Il pourra être fait appel à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, issu du décret du 5 janvier 2007, qui stipule que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité publique 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 »

En sus, dans le secteur « périmètre de protection des commerces »,

-Seuls les changements de destination des locaux à usage de commerce et de services en destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisés.

-Seul les changements de destination des locaux à usage d'habitation vers la destination « commerce et activités de services » et la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisés.

-Au sein de la destination « commerces et activités de service », les changements de sous-destination sont admis uniquement vers les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « restauration ».

-Au sein de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », le changement de sous-destination est admis uniquement vers la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés sont autorisés ».

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

I - ACCÈS

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

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

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

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées d'une capacité de plus de 5 véhicules doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

II - VOIRIE

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

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

ARTICLE 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 la meilleure étanchéité.

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux résiduaires des activités

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

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur spécifique.

Toutefois un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certain cas.

En absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire délivré dans le cadre d'une construction nouvelle à usage d'habitation ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m².

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

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- Dans les secteurs UBa et UBc, et les sous-secteurs UBb2 et UBb3, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies
- Dans le sous-secteur UBb1, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres de la limite d'emprise des voies
- Dans toute la zone, à l'exception du sous-secteur UBc1, la façade à rue des constructions à usage d'habitation doit être implantée avec un recul maximum de 20m de la limite d'emprise des voies
- Dans le sous-secteur UBc1, les constructions doivent être implantées dans une bande de 22m comptée à partir de la limite d'emprise des voies

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dispositifs en saillie tels que balcons, à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

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 10m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul maximum de 20 m, qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

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

1 - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

1 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I 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 ($H = 2L$).

2 - La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m. Elle est ramenée à 1 m pour les abris de jardin d'une hauteur maximale de 2,5 m. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

2 - IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

➤ DANS LE SECTEUR UBa :

En front à rue, dans une bande maximale de 20 m de profondeur mesurée à partir du recul imposé en application de l'article 6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

Au delà de la bande des 20 m, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,0 m au droit de la limite séparative.
- c) lorsqu'il s'agit de constructions de hauteur sensiblement équivalente réalisées simultanément sur des terrains voisins

➤ DANS LE SECTEUR UBb :

En front à rue, dans une bande maximale de 15 m de profondeur mesurée à partir du recul imposé en application de l'article 6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives que :

- a) lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,0 m au droit de la limite séparative.
- c) lorsqu'il s'agit de constructions de hauteur sensiblement équivalente réalisées simultanément sur des terrains voisins
- d) dans le cas d'extension de bâtiments existants déjà implantés en limite de propriété

Au delà de la bande des 15 m, les constructions ne peuvent pas être implantées le long des limites séparatives.

➤ DANS LE SECTEUR UBc, A L'EXCEPTION DU SOUS-SECTEUR UBC1:

En front à rue, dans une bande maximale de 15 m de profondeur mesurée à partir du recul imposé en application de l'article 6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives que dans le cas d'extension de bâtiments existants déjà implantés en limite de propriété.

Au delà de la bande des 15 m, les constructions ne peuvent pas être implantées le long des limites séparatives.

➤ DANS LE SOUS-SECTEUR UBc1 :

En front à rue, dans une bande maximale de 17 m de profondeur mesurée à partir du recul imposé en application de l'article 6, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que dans le cas d'extension de bâtiments existants déjà implantés en limite de propriété.

L'implantation, en limite séparative, des extensions dont la hauteur est fixée à 3,2 mètres au point le plus haut, est autorisée.

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

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

- Cette distance doit être au minimum de 4 m. Cette distance est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 m tel que abris de jardins, chenils...

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

➤ DANS LE SECTEUR UBa :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation et 80% pour les constructions à usage d'activité.

➤ DANS LES SECTEUR UBb et UBc :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface totale du terrain.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points en tenant compte du retrait effectif du bâtiment ($H = L$).

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

HAUTEUR ABSOLUE

Dans le secteur UBa :

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+3 ou R+2+ un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12m.

Dans le secteur UBb :

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

Dans le secteur UBc :

La hauteur totale, mesurée au faîtage, ne pourra excéder 7 m.

Dans toute la zone à l'exception du sous secteur UBA1 :

- La hauteur des autres constructions, à l'exception des constructions à usage d'hôtel, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 10 m au faîtage.

- La hauteur des constructions à usage d'hôtel mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 15 m au faîtage.

En sus, dans le périmètre indicé (i) :

- Le seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitat devra se situer au moins à 0,2 m de tout point de l'axe de la voie.
- Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension, de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, le seuil du rez-de-chaussée des constructions pourra être édifiée avec un hauteur minimale moindre que celle imposée ci-dessus. Toutefois, le seuil du rez-de-chaussée des constructions ne pourra être édifiée à une hauteur inférieure au seuil du rez-de-chaussée des constructions existantes.

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

Les constructions et installations, de quelques natures 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.

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), ...
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi de moyens de fortune pour les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,...

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

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

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent s'harmoniser aux constructions.

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.

Dans le secteur UBa :

En rez-de-chaussée, aucun élément en saillie (balcon par exemple) ne pourra surplomber la marge de recul imposée à l'article 6.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Matériaux

Dans le secteur UBc :

- les façades et pignons doivent être d'un aspect homogène et revêtus d'un enduit teinté dans la masse ou peintes de couleurs très claires. L'emploi de la brique et des bardages est interdit.
- les menuiseries seront en harmonie avec les façades

- les couvertures seront exclusivement en tuiles
- les annexes et garages doivent obligatoirement être incorporés ou reliés à la construction principale ; toutefois les abris de jardin en bois, démontables, d'une superficie maximum de 10m² pourront être édifiés en ordre isolé, sous réserve de respecter l'ensemble des dispositions du règlement de la zone
- les toitures des bâtiments principaux doivent comporter plusieurs pentes, avec un angle de toiture pouvant varier entre 25° et 50° par rapport à l'horizontale

Dans le secteur UBb :

- L'implantation de vérandas en façade à rue est interdite

- Clôtures

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

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

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

Les clôtures en plaque pleine de couleur grise, badigeonnée ou non, de plus de 20 cm de hauteur, visibles de la voie publique sont interdites.

Dans le secteur UBa, les clôtures sur rue, dans la marge de recul et sur les autres limites séparatives d'une hauteur maximale de 0,60 m peuvent être constituées de dispositifs à claire-voie.

Dans les secteurs UBb et UBc :

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 1.20 m peuvent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,4 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages;

Les clôtures sur les autres limites séparatives d'une hauteur maximale de 1.60 m peuvent être constituées par un grillage ou un autre dispositif à claire-voie.

En sus, dans le secteur UBc :

- une seule entrée charretière par logement est autorisée sur la voie desservant la construction
- seules les portes de 1,50 m de largeur maximum sont autorisées pour accéder aux espaces communs de jeux et passages piétons.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRE DE STATIONNEMENT

GENERALITES

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Dans toute la zone à l'exception du secteur UBb3:

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé :

- au minimum 1,5 place de stationnement par logement
- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera exigé une place de stationnement par logement.

Ces dispositions ne s'appliquent ni dans le cas de reconstruction à l'identique ni dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements

Dans le secteur UBb3 :

Pour toutes les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé la réalisation au minimum d'une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.

Pour toutes les nouvelles constructions à destination d'hébergement hôtelier, il sera exigé la réalisation au minimum d'une place de stationnement pour 5 chambres.

AUTRES CONSTRUCTIONS

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.

DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR UBA ET DU SECTEUR UBB3, IMPOSSIBILITE DE REALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT

Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même.

A défaut, lorsque la création de places sur l'unité foncière du projet 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 m. de rayon dont il justifie la pleine propriété.
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit en versant une participation financière fixée par délibération du Conseil municipal dans les conditions prévues aux articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-24 du code de l'urbanisme.

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

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

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts, ...) et comportés au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres.

Doivent être implantés deux arbres de haute tige pour 150m² de terrain.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de stationnement. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 100 m²

Les opérations d'aménagement de plus de 5000 m² doivent comporter au moins 10 % d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques dont les deux tiers d'un seul tenant.

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

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles

ZONE UG

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée destinée à accueillir les équipements d'hébergement touristiques. Elle correspond aux terrains de Camping-caravaning : « Les Sables d'Or », « La Dune Blanche » et le « Camping de la Mer ».

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS ET PERIMETRE DE PROTECTION

La zone UG comprend deux secteurs :

- un secteur UGa réservé à l'accueil de terrains de camping-caravaning correspondant aux terrains de camping-caravaning : « Les Sables d'Or » et « La Dune Blanche ».
- un secteur UGb destiné à accueillir les terrains de camping-caravaning correspondant à une partie du « Camping de la Mer ».

Cette zone comporte un périmètre indicé (i) dans lequel des risques de remontée de nappes sont susceptibles de créer des désordres dans les sous-sols ;

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

1. Risque d'inondation

La zone est concernée par le risque naturel d'inondation. La commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés ministériels de catastrophes naturelles le 29/12/1998 ; le 21/02/1995 ; le 11/01/1994 ; le 07/04/1988.

2. Classement sonore des infrastructures et transports terrestres

Dans une bande de 250 m de part et d'autre de la voie ferrée Longueau - Boulogne Ville, les constructions exposées au bruit des voies de 2^{ème} catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à la loi 92-1444 relative à la lutte contre le bruit, ses décrets d'application et arrêtés, complétés par l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 940, les constructions exposées au bruit des voies de 3^{ème} catégorie, telle qu'elle figurent au plan des annexes, 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 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 relatif au classement des routes départementales du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

3. Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 8 mars 2010, 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 Saint 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.

4. Captage d'eau potable

La zone est concernée par les périmètres de protection rapproché du captage d'eau potable situé Maison dans la dune.

ARTICLE UG 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

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

En sus, dans le périmètre indicé (i), sont interdits les sous-sols à l'exception de caves cuvelées.

ARTICLE UG 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

DANS TOUTE LA ZONE, SONT ADMIS :

Les équipements d'infrastructure de toute nature.

Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.

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.

EN SUS, DANS LE SECTEUR UGa, SONT ADMIS :

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

Les terrains de camping-caravaning dans le respect de la réglementation qui régit leur création et leur fonctionnement ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement dont ceux d'habitation principale destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations.

Les équipements, installations, constructions et aménagements liés à des activités de loisirs et sportives.

Les constructions à usage de restauration annexées ou intégrées à des installations de loisirs.

EN SUS, DANS LE SECTEUR UGb, SONT ADMIS :

Les terrains de camping-caravaning dans le respect de la réglementation qui régit leur création et leur fonctionnement (bloc sanitaire, à l'exclusion de toute autre construction)

ARTICLE UG 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

I - ACCÈS

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

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

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

II - VOIRIE

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

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

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

ARTICLE UG 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 la meilleure étanchéité.

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux résiduaires des activités

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

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur spécifique.

Toutefois un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certain cas.

En absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire délivré dans le cadre d'une construction nouvelle à usage d'habitation ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m².

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

Les constructions doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 75 m de l'axe de la RD 940
- avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée

- avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies

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 pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul maximum de 20 m, qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière..

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

Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives

Les installations et constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 4 m des limites séparatives. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE UG 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 m.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UGa et UGb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UG 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UGa :

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

La hauteur des autres constructions, à l'exception des constructions à usage d'hôtel, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 10 m au faîtage.

La hauteur des constructions à usage d'hôtel mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 15 m au faîtage.

Dans le secteur UGb :

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 3,5m au faîtage.

En sus, dans le périmètre indicé (i) :

- Le seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitat devra se situer au moins à 0,2 m de tout point de l'axe de la voie.
- Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension, de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, le seuil du rez-de-chaussée des constructions pourra être édifiée avec un hauteur minimale moindre que celle imposée ci-dessus. Toutefois, le seuil du rez-de-chaussée des constructions ne pourra être édifiée à une hauteur inférieure au seuil du rez-de-chaussée des constructions existantes.

ARTICLE UG 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.

- Matériaux

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), ...

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

- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.

Les matériaux et les couleurs utilisées devront constituer un ensemble harmonieux. Les couleurs vives sont interdites y compris pour les menuiseries.

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

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

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

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

Les murs pleins, les écrans métalliques sauf grillages, les clôtures de récupération, les clôtures en béton armé et fibrociment

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Matériaux

Les abris, annexes, chalets devront être en bois de couleur naturelle.

Les volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures des abris, annexes, chalets devront être soit en bois, soit en tôle acier de couleur ardoise ou en tuile.

- les Clôtures

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

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur du terrain doivent être constituées :

- soit par des haies vives arbustives,
- soit par des dispositifs à claire voie n'excédant pas 1 m. de hauteur.
- soit par l'association des deux.

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.

ARTICLE UG 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRE DE STATIONNEMENT

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

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

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 UG 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan, sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de stationnement. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 100 m².

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

Les terrains de camping de plus de deux hectares doivent comporter au moins 20% d'espace vert réellement aménagés dont les deux tiers d'un seul tenant.

Dans les terrains de camping-caravaning, des écrans boisés composés de haies vives d'une hauteur minimum de 1m50 doivent être plantés tous les 5 emplacements.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ZONE UH

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée réservée aux établissements à caractère médicaux et sociaux (établissements de soins, des maisons de retraite...). Elle correspond à l'Institut Calmette

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

1. Classement sonore des infrastructures et transports terrestres

Dans une bande de 250 m de part et d'autre de la voie ferrée Longueau - Boulogne Ville, les constructions exposées au bruit des voies de 2^{ème} catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à la loi 92-1444 relative à la lutte contre le bruit, ses décrets d'application et arrêtés, complétés par l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

2. Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 8 mars 2010, 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 Saint 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 UH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

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

ARTICLE UH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

DANS TOUTE LA ZONE, SONT ADMIS :

Les équipements d'infrastructure de toute nature.

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

Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.

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.

Les équipements, installations, constructions et aménagements liés aux établissements à caractère médical ou social ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement dont ceux d'habitation principale destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations.

ARTICLE UH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

I - ACCÈS

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

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

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

II - VOIRIE

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

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

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

ARTICLE UH 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 la meilleure étanchéité.

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

Les réseaux de distributions seront souterrains.

2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux résiduaires des activités

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

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur spécifique.

Toutefois un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certain cas.

En absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

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

ARTICLE UH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée.

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 pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul maximum de 20 m, qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

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

Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives

Les installations et constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 4 m des limites séparatives. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE UH 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 m.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 10 m au faîtage.

ARTICLE UH 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.

- Matériaux

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), ...
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.
- les murs pleins, les écrans métalliques sauf grillages, les clôtures de récupération, les clôtures en béton armé et fibrociment

Les matériaux et les couleurs utilisées devront constituer un ensemble harmonieux. Les couleurs vives sont interdites y compris pour les menuiseries.

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

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

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

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

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.

ARTICLE UH 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRE DE STATIONNEMENT

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

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

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 UH 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de stationnement. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 100 m².

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

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation future de moyenne densité, insuffisamment ou pas équipée, à règlement permissif.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS ET PERIMETRE DE PROTECTION

La zone 1AUa aux secteurs d'extension du village de Camiers

III- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

1. Classement sonore des infrastructures et transports terrestres

Dans une bande de 250 m de part et d'autre de la voie ferrée Longueau - Boulogne Ville, les constructions exposées au bruit des voies de 2^{ème} catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à la loi 92-1444 relative à la lutte contre le bruit, ses décrets d'application et arrêtés, complétés par l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

2. Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 8 mars 2010, 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 Saint 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.

3. Captage d'eau potable

La zone est concernée par les périmètres de protection rapproché et éloigné du captage d'eau potable situé Côte Dandan

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Les établissements à usage d'activité industrielle

Les sièges d'exploitation et les bâtiments d'élevage agricole.

La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de 3 mois consécutifs ou non

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

Les puits et forages

Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier.

Les dépôts d'ordures ménagères, de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

La création de commerces de détail d'une surface hors d'œuvre nette supérieure à 400 m²

Les bâtiments annexes à l'habitation de plus de 10m² de SHOB

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

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 conformément au code de l'urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone:

- les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble. Un programme minimum de 8 lots de 8 logements ou de 5000 m² est obligatoire par opération.

Cette disposition ne s'applique pas au restant d'un îlot.

- les établissements à usage d'activités commerciale, artisanale, de bureaux ou de services, 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 ;

- les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale.

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

- les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

- les clôtures

ARTICLE 1AUa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

I - ACCÈS

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

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

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

Tout accès direct à l'avenue de Sainte-Cécile est interdit.

II - VOIRIE

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

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

ARTICLE 1AUa 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux résiduelles des activités

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

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certain cas.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire délivré dans le cadre d'une construction nouvelle à usage d'habitation ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m².

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 10 m par rapport à la limite d'emprise de l'Avenue de Sainte-Cécile
- 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies
- 10 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée

La façade des constructions à usage d'habitation doit être implantées avec un recul maximum de 20 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

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 10m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul maximum de 20 m, qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

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

I- IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

1 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I 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 ($L=H/2$).

2 - La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 4 m. Elle est ramenée à 1 m pour les abris de jardin d'une hauteur maximale de 2,5 m. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

II- IMPLANTATION SUR LIMITES SÉPARATIVES

Toutefois, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives:

- a) lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative.

- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,0 m au droit de la limite séparative.

Les règles ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte des réseaux

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.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation et 60% pour les constructions à usage d'activité.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

HAUTEUR ABSOLUE

- Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, niveau de combles aménageables inclus (R+ combles aménageables ou R+1).
- Les constructions à usage principal d'habitation collective ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée (R+ 1+ combles aménageables ou R+2).
- La hauteur des autres constructions ne peut excéder 10 m au faitage.

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

1) PRINCIPE GENERAL

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.

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), ...
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi de moyens de fortune pour les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,...

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.

2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a - Constructions à usage d'habitation

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

➤ Les constructions d'esprit traditionnel

Les toitures doivent comporter au moins deux versants avec un angle de toiture pouvant varier entre 40° et 60° par rapport à l'horizontale. Toutefois, les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées à concurrence de 30% de la surface totale couverte.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, la couleur et l'appareillage de la tuile rouge ou de l'ardoise. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux toitures équipées de panneaux solaires

Les murs extérieurs des constructions pourront être construits en briques apparentes ou en tout autre matériau d'aspect, de teinte et d'appareillage rigoureusement identique mais devront majoritairement être traités en enduits peints de teinte pastelle. Les soubassements pourront être peints en teinte foncée suivant la tradition locale.

Les bois des portes et fenêtres seront laissés dans leur couleur naturelle ou peints en blanc ou au contraire en teinte soutenue.

➤ Les constructions d'architecture contemporaine

Utilisant principalement le verre, l'acier, l'aluminium, le bois et le béton ou tout autre matériau d'aspect et de teinte rigoureusement identique, elles devront transférer les prescriptions indiquées ci-dessus en respectant absolument les caractéristiques de volumes et de couleurs. Leur intégration dans un cadre de verdure approprié sera également recherchée. Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour les constructions d'architecture contemporaine.

b- Constructions annexes

Les murs et toitures des volumes annexes visibles de la voie publique doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

c - Bâtiments d'activités, de stockage et leurs annexes

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

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

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

d1- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 1.60 m peuvent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,4 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages;

d2- Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation. Au delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8 m.

Les clôtures en plaque pleine de couleur grise, badigeonnée ou non, de plus de 20 cm de hauteur, visibles de la voie publique sont interdites.

e - Citernes, postes électriques et garages

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

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

ARTICLE 1AUa 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRE DE STATIONNEMENT

GENERALITES

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé :

- au minimum 1,5 places de stationnement par logement
- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement.

Ces dispositions ne s'appliquent ni dans le cas de reconstruction à l'identique ni dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements

AUTRES CONSTRUCTIONS

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.

IMPOSSIBILITE DE REALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT

Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même.

A défaut, lorsque la création de places sur l'unité foncière du projet 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 m. de rayon dont il justifie la pleine propriété.
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit en versant une participation financière fixée par délibération du Conseil municipal dans les conditions prévues aux articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-24 du code de l'urbanisme.

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

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

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts, pelouses, ...) et comportés au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres.

Dans les opérations de logements individuels ou groupés, d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha, doit être aménagé un espace commun de détente (placette, espaces verts, pelouses, jeux, ...) d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie de l'opération, dont les deux tiers d'un seul tenant. Ces espaces communs de détente doivent être réalisés en dehors des espaces dévolus à la circulation, aux aires de service ou de stationnement ainsi qu'aux marges de recul imposées à l'article 6. En aucun cas ces espaces communs de détente ne pourront se situer entre la façade des constructions et la voirie de desserte.

Dans les opérations d'ensemble, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 100 m².

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles

ZONE 1 AUb

PREAMBULE

I-VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation future de moyenne densité, insuffisamment ou pas équipée, à règlement permissif.

II-DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS ET PERIMETRE DE PROTECTION

La zone 1AUb aux secteurs d'extension du village de Camiers.

III-RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

1- Classement sonore des infrastructures et transports terrestres

Dans une bande de 250 m de part et d'autre de la voie ferrée Longueau – Boulogne Ville, les constructions exposées au bruit des voies de 2^{ème} catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à la loi 92-1444 relative à la lutte contre le bruit, ces décrets d'application et arrêtés, complétés par l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

2- Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 8 mars 2010, 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'installations 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 Saint 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 saint 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.

3- Captage de l'eau potable

La zone est concernée par les périmètres de protection rapproché et éloigné du captage d'eau potable situé Côte Dandan.

ARTICLE 1Aub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont Interdits :

Les établissements à usage d'activité industrielle.

Les sièges d'exploitation et les bâtiments d'élevage agricole.

La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il se produit pendant plus de 3 mois consécutifs ou non.

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

Les puits et les forages.

Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier.

Les dépôts d'ordures ménagères, de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Les parcs d'attraction permanents, les stands de tirs et les pistes de karting.

La création de commerces de détail d'une surface hors d'œuvre nette supérieure à 400m²

Les bâtiments annexes à l'habitation de plus de 10m² de SHOB

ARTICLE 1Aub 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

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 conformément au code de l'urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone.

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble. Un programme minimum de 8 lots de 8 logements ou de 5000m² est obligatoire par opération.

Cette disposition ne s'applique pas au restant d'un îlot.

- Les établissements à usage d'activités commerciales, artisanale, de bureaux ou de services, 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 ;

- Les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les clôtures.

ARTICLE 1AUb 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

I-ACCES

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

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

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

Tout accès direct à l'avenue de Sainte Cécile est interdit.

II-VOIRIE

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

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

ARTICLE 1AUb 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux résiduelles des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est

soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit 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.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certain cas.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux, dans le respect du droit des tiers selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1Aub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire délivré dans le cadre d'une construction nouvelle à usage d'habitation ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie de 700m².

ARTICLE 1Aub 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies ou avec un recul minimum de 3 m par rapport aux voies.

Les garages et carports doivent être implantés avec un recul minimum de 5 m par rapport aux voies, pour permettre le stationnement.

La façade des constructions à usage d'habitation doit être implantée avec un recul maximum de 20 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul maximum de 20 m, qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

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

I-IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

- 1- Sur la limite séparative du fond du terrain, la marge d'isolement(L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I 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 ($L=H/2$).

- 2- Sur toute la longueur des autres limites séparatives, la distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3m. Elle est ramenée à 1m pour les abris de jardin d'une hauteur maximale de 2,5m.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation peuvent également être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

II- IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

Toutefois, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives :

- a) Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
- b) Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,0 m au droit de la limite séparative.

Les règles ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte des réseaux.

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

Sans objet.

ARTICLE 1Aub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation et 60% pour les constructions à usage d'activité.

ARTICLE 1Aub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points s ($H=L$)

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

HAUTEUR ABSOLUE

- Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur le rez-de-chaussée, niveau de combles aménageables inclus (R+1+ combles aménageables ou R+2)
- Les constructions à usage principal d'habitation collective ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée (R+1+ combles aménageables ou R+2).

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

1) PRINCIPE GENERAL

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

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), ...
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois ...
- L'emploi de moyen de fortune pour les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris...

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

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a – Constructions à usage d'habitation

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

➤ Les constructions d'esprit traditionnel

Les toitures doivent comporter au moins deux versants avec un angle de toiture pouvant varier entre 40° et 60° par rapport à l'horizontale. Toutefois, les toitures terrasses ou mono pentes sont autorisées à concurrence de 30% de la surface totale couverte.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, la couleur et l'appareillage de la tuile rouge ou de l'ardoise. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux toitures équipées de panneaux solaires.

Les murs extérieurs des constructions pourront être construits en briques apparentes ou en tout autre matériau d'aspect, de teinte de d'appareillage rigoureusement identique mais devront majoritairement être traités en enduits peints de teinte pastelle. Les soubassements pourront être peints en teinte foncée suivant la tradition locale.

Les bois des portes et des fenêtres seront laissés dans la couleur naturelle ou peints en blanc ou au contraire en teinte soutenue.

➤ Les constructions d'architecture contemporaine

Utilisant principalement le verre, l'acier, l'aluminium, le bois et le béton ou tout autre matériau d'aspect et de teinte rigoureusement identique, elles devront transférer les prescriptions indiquées ci-dessus en respectant absolument les caractéristiques de volumes et de couleurs. Leur intégration

dans un cadre de verdure approprié sera également recherchée. Les toitures terrasses ou mono pentes sont autorisées pour les constructions d'architecture contemporaine.

b- Constructions annexes

Les murs et les toitures des volumes annexes visibles de la voie publique doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

c- Bâtiments d'activités, de stockage et leurs annexes

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

d- Clôtures

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

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.

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

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

D1- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 1,60m peuvent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,4 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages ;

D2 – Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation. Au-delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8m.

Les clôtures en plaque pleine de couleur grise, badigeonnée ou non, de plus de 20cm de hauteur, visibles de la voie publique sont interdites.

e-Citernes, postes électriques et garages

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

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

ARTICLE 1Aub 12- OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRE DE STATIONNEMENT

GENERALITES

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D HABITATION

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé :

- au minimum 1,5 places de stationnement par logement
- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement.

Ces dispositions ne s'appliquent ni dans le cas de reconstruction à l'identique ni dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements.

AUTRES CONSTRUCTIONS

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.

IMPOSSIBILITE DE REALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT

Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même.

A défaut, lorsque la création de places sur l'unité foncière du projet 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 300m de rayon dont il justifie la pleine propriété.
- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Soit en versant une participation financière fixée par délibération du Conseil Municipal dans les conditions prévues aux articles L421-3 et R 332-17 à R332-24 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1Aub 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantation, espaces verts, pelouses, ...) et comportés au minimum un arbre de haute tige pour 100m² d'espaces libres.

Dans les opérations de logements individuels ou groupés, d'une superficie supérieure ou égale à 1ha, doit être aménagé un espace commun de détente (placette, espaces verts, pelouse, jeux...) d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie de l'opération, dont les deux tiers d'un seul tenant. Ces espaces communs de détente doivent être réalisés en dehors des espaces dévolus à la circulation, aux aires de service ou de stationnement ainsi qu'aux marges de recul imposées à l'article 6. En aucun cas ces espaces communs de détente ne pourront se situer entre la façade des constructions et la voirie de desserte.

Dans les opérations d'ensemble, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 100m².

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme »

ARTICLE 1Aub 14 – COEFFICIENT D OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

PREAMBULE

I-VOCATION PRINCIPALE

La zone 1AUc régleme nte la zone du terrain SNCF et les fonds de jardins de la rue du Vieux Moulin. Certains fonds de jardin ne sont pas inclus dans le projet. Pour autant, certains propriétaires pourraient d'ici quelques années détacher des terrains à bâtir.

Afin de conserver une harmonie dans la réalisation du lotissement, il est demandé, si cela est possible, que les nouvelles constructions dont l'accès est réalisé depuis la voirie interne du lotissement respectent les règles de la zone 1AUc du PLU.

La réalisation de l'opération en zone 1AUc(1) n'est pas phasée, elle est conditionnée au dépôt et à la validation d'une autorisation d'urbanisme portant sur l'ensemble de l'opération (cf : orientations d'aménagement et de programmation). Cette obligation a pour objectif de réaliser une opération d'ensemble cohérente.

II-DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS ET PERIMETRE DE PROTECTION

La zone 1AUc est composée de 2 sous-secteurs :

- 1AUc(1) : ce sous-secteur est à vocation mixte, principalement dédié à l'habitat. Il accueillera l'ensemble des constructions d'habitation, les activités économiques et équipements admis.
- 1AUc(2) : ce sous-secteur est exclusivement à vocation d'équipement et d'espace public. Y sont exclues toute construction d'habitation et activité économique.

III-RAPPEL ET RECOMMANDATIONS

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

Il est vivement conseillé de se reporter au Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

1- Classement sonore des infrastructures et transports terrestres

Dans une bande de 250 m de part et d'autre de la voie ferrée Longueau – Boulogne Ville, les constructions exposées au bruit des voies de 2^{ème} catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à la loi 92-1444 relative à la lutte contre le bruit, ces décrets

d'application et arrêtés, complétés par l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

2- Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 8 mars 2010, 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'installations 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 Saint 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 saint 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 1AUC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

La création d'établissements à usage d'activité industrielle

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

La création de nouveaux terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non.

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les puits et forages

Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules ou caravanes désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier.

Les dépôts d'ordures ménagères, de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting et toute activité occasionnant des nuisances sonores.

Les bâtiments annexes à l'habitation de plus de 10m² de surface de plancher.

Les brise-vues.

Les groupes de garages individuels.

Les garages individuels détachés de la construction principale.

ARTICLE 1AUC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

L'aménagement de la zone 1AUc est conditionné au dépôt et à la validation d'une autorisation d'urbanisme portant sur la zone.

En sous-secteur 1AUc(1), sont uniquement autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les chalets de jardin, dans la limite de 10m² de surface de plancher
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les activités de commerce et de service de proximité à la condition qu'ils n'occasionnent aucune nuisance sonore, olfactive ni visuelle (exemple : coiffeur, boulangerie, activité libérale...)
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les clôtures.

En sous-secteur 1AUc(2), sont uniquement autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ARTICLE 1AUc 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

I - ACCES

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

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

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

L'accès à la zone 1AUc est réalisé uniquement depuis le 80 rue du Vieux Moulin jusqu'à la rue de la Gare.

Une seule entrée charretière d'une largeur maximale de 4m par logement est autorisée sur la voie desservant la construction, qui est obligatoirement à usage d'habitation.

II - VOIRIE

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

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 doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères). Les dimensions, formes et caractéristiques techniques devront prendre en compte le règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie ainsi que l'avis des gestionnaires.

ARTICLE 1AUc 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 la meilleure étanchéité.

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux résiduaires des activités

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

c) Eaux pluviales

Les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive et dans l'emprise du terrain, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

L'infiltration des eaux pluviales devra obligatoirement se réaliser à la parcelle.

ARTICLE 1AUc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 1AUc6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En sous-secteur 1AUc(1) :

Les constructions principales, les garages et les carports doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport aux voies, pour permettre le stationnement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension, de construction de carport, de construction de garage, ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction nouvelle ne pourra être édifiée avec un recul inférieur au recul 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 10m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul maximum de 20 m, qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

En sous-secteur 1AUc(2) :

Non règlementé

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

1 - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

En sous-secteur 1AUc(1) :

1 - Sur la limite séparative du fond du terrain, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur cette limite ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe 1 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 ($H = 2L$).

2 – Sur toute la longueur des autres limites séparatives, la distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3m. Elle est ramenée à 1 m pour les annexes d'une hauteur maximale de 2,5 m au faîtage.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation peuvent également être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

En sous-secteur 1AUc(2) :

Non règlementé

2 - IMPLANTATION SUR LIMITES SÉPARATIVES

En sous-secteur 1AUc(1) :

Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives :

- a) lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment en bon état, déjà contigu à la limite séparative et dans la limite du bâti existant.
- b) lorsqu'il s'agit d'un carport non fermé dont la hauteur n'excède pas 3,0 m au droit de la limite séparative et dans la limite du bâti existant.
- c) lorsqu'il s'agit de constructions de hauteur sensiblement équivalente réalisées simultanément sur des terrains voisins.

En sous-secteur 1AUc(2) :

Non règlementé

ARTICLE 1AUc8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En sous-secteur 1AUc(1) :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 40% de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation et leurs annexes
- 60% de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'activité et leurs annexes.

En sous-secteur 1AUc(2) :

Non règlementé

ARTICLE 1AUc10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En sous-secteur 1AUc(1) :

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+C ou R+2), sans pouvoir dépasser les 10m au faîtage.

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 10 m au faîtage.

En sous-secteur 1AUc(2) :

Non règlementé

ARTICLE 1AUc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) PRINCIPE GENERAL

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.

Les constructions annexes tel que carport et chalet de jardin peuvent être construits en matériaux différents de ceux de la construction principale. De même, les vérandas, verrières et piscines peuvent bénéficier d'un traitement architectural (matériaux, teinte...) différent.

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'emploi de moyens de fortune pour les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,...

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).

2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Constructions à usage d'habitation

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les dispositifs et matériaux liés aux économies d'énergie, différents de ceux composant la façade, sont admis sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et l'environnement proche.

Les constructions d'esprit traditionnel

Les toitures doivent comporter au moins deux versants. Toutefois, les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées à concurrence de 30% de la surface totale couverte.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, la couleur et l'appareillage de la tuile rouge ou de l'ardoise. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux toitures équipées de panneaux solaires.

Les murs extérieurs pourront être construits en briques apparentes ou en tout autre matériau d'aspect et de teinte rigoureusement identique.

Les constructions d'architecture contemporaine

Utilisant principalement le verre, l'acier, l'aluminium, le bois et le béton ou tout autre matériau d'aspect et de teinte rigoureusement identique, elles devront transférer les prescriptions indiquées ci-dessus en respectant absolument les caractéristiques de volumes et de couleurs.

Il sera recherché l'intégration de la construction dans ses abords non bâtis et espaces végétalisés traités en jardin.

Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour les constructions d'architecture contemporaine.

b) Constructions annexes

Les murs et toitures des volumes annexes visibles de la voie publique doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes peuvent être construites en bois et/ou comporter des toits plats.

c) Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. Elles doivent être établies et entretenues de manière à garantir une visibilité maximale depuis la voie publique.

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

Les clôtures en plaque pleine de couleur grise, badigeonnée ou non, de plus de 20 cm de hauteur sont interdites.

La hauteur des clôtures protégeant la voie ferrée ne peut être supérieure à 2,50m.

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 0,80 m sont autorisées mais uniquement si elles sont réalisées par des végétaux issus de la liste des essences locales annexée au PLU. Les résineux sont interdits.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation.

Sur la limite séparative du fond du terrain, la clôture sera impérativement masquée par une haie végétale constituée d'arbres et arbustes de la liste d'essences locales annexée au PLU. Les résineux sont interdits.

d) Citernes, postes électriques et garages

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

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

ARTICLE 1AUc 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRE DE STATIONNEMENT

GENERALITES

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé au minimum deux places de stationnement extérieur par logement, hors garage. Pour les habitations individuelles, les deux places de stationnement devront être implantées à l'intérieur de la propriété.

Ces dispositions aussi s'appliquent dans le cas de reconstruction à l'identique et dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements.

AUTRES CONSTRUCTIONS

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.
- Il est exigé à l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opération groupées.

ARTICLE 1AUc 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Les haies doivent respecter les hauteurs définies à l'article 1AUc 11.

Doivent être plantés deux arbres de haute tige pour 150m² de terrain.

Le nombre d'arbres déterminé à l'alinéa précédent doit être réparti de la manière suivante :

A minima, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de stationnement. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 100 m².

A minima, les espaces libres de toute construction, hors circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts, ...) et comporter au minimum un arbre de haute tige pour 100m² d'espaces libres.

Le nombre d'arbres restant doit être réparti sur le terrain.

Les opérations d'aménagement de plus de 5000 m² doivent comporter au moins 5% d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques et d'un seul tenant.

Ces espaces communs de détente doivent être réalisés en dehors des espaces dévolus à la circulation, aux aires de service ou de stationnement ainsi qu'aux marges de recul imposées à l'article 6. En aucun cas ces espaces communs de détente ne pourront se situer entre la façade des constructions et la voirie de desserte.

Une végétation dense séparant les fonds de jardin de la clôture de la voie ferrée doit être implantée de manière à créer une zone tampon.

ARTICLE 1AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ZONE 2AUa

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Zone à urbaniser mixte, non équipée actuellement réservée pour une urbanisation future à moyen ou long terme.

II- PERIMETRE DE PROTECTION

La zone 2AUa comprend un périmètre indicé (i) dans lequel des risques de remontée de nappes sont susceptibles de créer des désordres dans les sous-sols ;

III- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

1. Risque d'inondation

La zone est concernée par le risque naturel d'inondation. La commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés ministériels de catastrophes naturelles le 29/12/1998 ; le 21/02/1995 ; le 11/01/1994 ; le 07/04/1988.

2. Classement sonore des infrastructures et transports terrestres

Dans une bande de 250 m de part et d'autre de la voie ferrée Longueau - Boulogne Ville, les constructions exposées au bruit des voies de 2^{ème} catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à la loi 92-1444 relative à la lutte contre le bruit, ses décrets d'application et arrêtés, complétés par l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

3. Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 8 mars 2010, 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 Saint 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 2AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2AUa2.

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

Sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ARTICLE 2AUa 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les façades des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m et maximum de 25 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques et privées.

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 pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul maximum de 20 m, qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière

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

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 4 mètres.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

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

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

ARTICLE 2AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation exclusivement agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend deux secteurs:

- le **secteur Ae** où est admis l'implantation d'éolienne
- le **secteur Ac** correspondant à la zone d'exploitation de la carrière.
- le **secteur Ar** correspondant à des espaces agricoles ruraux

III- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

1. Classement sonore des infrastructures et transports terrestres

Dans une bande de 250 m de part et d'autre de la voie ferrée Longueau - Boulogne Ville, les constructions exposées au bruit des voies de 2^{ème} catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à la loi 92-1444 relative à la lutte contre le bruit, ses décrets d'application et arrêtés, complétés par l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 940, les constructions exposées au bruit des voies de 3^{ème} catégorie, telle qu'elle figurent au plan des annexes, 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 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 relatif au classement des routes départementales du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

2. Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 8 mars 2010, 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 Saint 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.

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

La zone est concernée par l'article L111-1-4 du code de l'Urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et toute installation dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A16.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2, y compris :

- le stationnement isolé des caravanes à l'exception du camping dit « à la ferme » ;
- les dépôts d'ordures ménagères, de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...).
- à l'exception du secteur Ae, l'implantation d'éoliennes

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRÈS

Dans toute la zone :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone et dans la limite maximale de 25 m² d'emprise au sol.

Les clôtures.

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.

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, et 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 (tel que centre équestre), ou d'accueil, d'hébergement ou de restauration, et ne compromette pas le caractère agricole de la zone.

Dans toute la zone à l'exception des secteurs Ac et Ar :

Dans l'enveloppe d'un corps de ferme existant, 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, ne compromettent pas le caractère de la zone ou de la coupure d'urbanisation et respecte le gabarit des bâtiments existants, sous réserve des prescriptions de l'article A10 .

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 50 m du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).

L'extension ou la transformation de bâtiments et installations existants quand il s'agit d'activités complémentaires à l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole, ...) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromette pas le caractère de la zone.

Le changement de destination de bâtiments agricoles de qualité architecturale traditionnelle, et repéré 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'activité artisanale, de loisirs (tels que centre équestre), ou de chambre d'hôte, de gîte rural,..., qui ne compromette pas le caractère agricole de la zone.

En sus, dans le secteur Ae, est admis :

L'implantation d'éoliennes.

Dans le secteur Ac, ne sont admis que :

Les exploitations de carrières dans la mesure où elles satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition que soient imposées toutes les prescriptions utiles permettant le réaménagement des terrains. Les autorisations d'ouverture ou d'extension des carrières devront en conséquence préciser en plus des conditions générales habituelles d'exploitation (surface, profondeur, nature des travaux) les dispositions prescrites pour garantir cette réutilisation des terrains.

Les établissements à usage d'activité comportant des exploitations classées ou non sous réserve qu'ils soient directement liés au mode d'exploitation de carrières ou à la fabrication de ciments et à condition qu'ils soient éloignés d'au moins 100 m. des limites des zones U ou AU inscrites au plan de zonage.

Dans le secteur Ar, sont admis :

- le changement de destination de bâtiments d'architecture traditionnelle, 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 :
 - à usage principal d'habitation, avec au sein d'une même unité foncière un maximum de 2 logements comprenant celui déjà existant ;
 - à usage d'activité artisanale, culturelle, socioéducative, récréative, de loisirs, d'accueil, d'hébergement ou de chambre d'hôte, de gîte rural, de restauration..., qui ne compromette pas le caractère agricole de la zone.
- sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires, l'extension, l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone dans la limite de 250 m² de surface hors-œuvre nette totale.
- la reconstruction, après sinistre, à l'identique, de même destination sur une même unité foncière.

ARTICLE A 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

I - ACCÈS

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

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

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

Les accès directs sur la RD 940 et l'A16 sont interdits

II - VOIRIE

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

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.

ARTICLE A 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux résiduelles des activités

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

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur spécifique.

Toutefois un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certain cas.

En absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

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

Dispositions générales :

Les constructions et installations nouvelles autorisées dans le cadre de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme et du présent règlement doivent être édifiées avec un recul minimum de 25 m de la limite d'emprise de l'A16. Sont concernées les constructions suivantes :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- bâtiments d'exploitation agricole
- réseaux d'intérêt public
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension des constructions existantes.

Les autres constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 100 mètres à partir de l'axe de l'A16
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

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 pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul maximum de 20 m, qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

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.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ac :

Les constructions, dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 m au moins :

- des limites des zones d'urbanisation mixte (U et AU) ;
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

Dans le secteur Ac :

Les constructions, dépôts et installations diverses doivent être implantés à 100 m au moins des limites des zones d'urbanisation mixte (U et AU) ;

Dans toute la zone :

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ar , l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale du terrain pour les parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 600 m², et 40% de la surface totale du terrain pour les parcelles d'une superficie supérieure ou égale à 600 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone à l'exception du secteur Ac :

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

La hauteur des autres constructions est limitée à 12 m au faîtage.

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

1) PRINCIPE GENERAL

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.

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), ...
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a - Constructions à usage d'habitation

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, la couleur et l'appareillage de la tuile naturelle ou de l'ardoise. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux toitures équipées de panneaux solaires

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

b- Constructions annexes

Les murs et toitures des volumes annexes visibles de la voie publique doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal dans le choix des matériaux.

c - Bâtiments d'activités, de stockage et leurs annexes

Les constructions à usage d'activités agricoles seront :

- soit en bardage de teinte foncée et mate, en harmonie avec l'environnement
- soit en bardage en bois traité sur un soubassement en parpaings, en béton ou en matériaux d'aspects similaires.

d - 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.

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

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS 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 .

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE N

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces naturels fragiles, des paysages et des boisements ou à vocation récréative et touristique. Elle comprend la zone dunaire de la baie de la Canche, le Coteau crayeux de Camiers, les écrans de protection de la carrière et certains secteurs d'intérêt touristique ou à vocation récréative.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS ET PERIMETRES DE PROTECTION

La zone se décompose en sept secteurs et deux sous-secteurs :

- le **secteur Nl** de préservation des espaces concernés par l'application de la loi littoral comprenant le cordon dunaire de la baie de Canche depuis les limites sud et sud-est du territoire communal jusqu'aux zones urbaines mixtes agglomérées de Camiers et de Sainte Cécile et le cordon dunaire s'étendant au nord de Sainte Cécile ; de protection et de préservation des propositions de Sites d'Intérêts communautaires en vue d'un classement en sites Natura 2000 correspondant au « coteau de Dannes-Camiers »
- le **secteur Npt** de protection et de préservation de la proposition de Site d'Intérêt communautaires en vue d'un classement en Site Natura 2000 correspondant au « coteau de Dannes Camiers » et à sa zone tampon le jouxtant.
- le **secteur Nr1** de préservation des espaces naturels ruraux qui aux vues du positionnement au cœur des dunes littorales des constructions existantes qu'il comprend, autorise des emprises au sol limitées.
- le **secteur Ns1** destiné à accueillir des activités récréatives, culturelles, sportives et de loisirs
- le **secteur Ns2** correspondant au site des lagunes où est projeté l'aménagement d'une zone ornithologique
- le **secteur Ns3** correspondant à une partie du site de renaturation de la carrière
- le **secteur Nt**, correspondant à des terrains occupés actuellement par des installations mobiles organisées sous forme d'un terrain de camping-caravaning.

La zone comprend un périmètre indicé (rtc), correspondant aux secteurs concernés par le recul potentiel du trait de côte à 100 ans.

III- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

1. Classement sonore des infrastructures et transports terrestres

Dans une bande de 250 m de part et d'autre de la voie ferrée Longueau - Boulogne Ville, les constructions exposées au bruit des voies de 2^{ème} catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à la loi 92-1444 relative à la lutte contre le bruit, ses décrets d'application et arrêtés, complétés par l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 940, les constructions exposées au bruit des voies de 3^{ème} catégorie, telle qu'elle figurent au plan des annexes, 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 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 relatif au classement des routes départementales du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

2. Application de la loi dite « Littoral »

Les dispositions des articles 1 et 2 ci-après s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du Littoral (dite « Loi Littoral ») et de ses décrets n°89-694 du 20 septembre 1989, n°92-838 du 25 août 1992 annexés au PLU et n°2004-310 du 29 mars 2004.

3. Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 8 mars 2010, 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 Saint 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.

4. Captage d'eau potable

La zone est concernée par les périmètres de protection rapproché et éloigné du captage d'eau potable situé Côte Dandan et maison dans la dune.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans les secteurs NI, Nr1, Ns1, Ns2, Ns3 et Nt SONT INTERDITS :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2, y compris :

- les puits
- l'ouverture de carrière
- les dépôts d'ordures ménagères, de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...).
- l'installation de maisons mobiles
- le camping et le stationnement isolé de caravanes.

EN SUS, SONT INTERDIT, DANS LE SECTEUR NPT :

Toute construction ou installation qu'elle qu'en soit la nature

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

DANS TOUTE LA ZONE, EXCEPTE LE SECTEUR NPT, SONT ADMIS :

- toutes constructions, installations et aménagements liés au fonctionnement de la voie ferrée dont l'emprise est inscrite au plan de zonage

DANS LE SECTEUR NI, NE SONT ADMIS QUE :

Dans la **bande des 100 m**, reportée au plan de zonage, en application des dispositions de l'article L 146-4-III du code de l'urbanisme :

- des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Dans le secteur des **espaces à préserver au titre des articles L 146-6 et R 146-1 du code de l'Urbanisme** :

Les aménagements légers définis à l'article L 146-2 du Code de l'urbanisme, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n°85-453 du 23 Avril 1985, complété par le décret n°89-694 du 20 septembre 1989, complété lui-même par les décrets n°92-838 du 25 Août 1992, n° 2000-1272 du 26 décembre 2000 et n°2004-310 du 29 mars 2004, à savoir :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux : les chemins piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés ; les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public ; les postes d'observations de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

- à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - o les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
 - o dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

DANS LE SECTEUR Nr1, SONT ADMIS :

- Le changement de destination de bâtiments d'architecture traditionnelle, 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 à usage d'activité culturelle, socioéducative, récréative, de loisirs, d'accueil du public, d'hébergement ou de chambre d'hôte, de gîte rural, de restauration..., qui ne compromette pas le caractère de la zone.

DANS LE SECTEUR Nt, SEULS SONT ADMIS :

- Les terrains de camping-caravaning dans le respect de la réglementation qui régit leur création et leur fonctionnement (bloc sanitaire, à l'exclusion de toute autre construction)
- Les aires de stationnement ouvertes au public liés à l'activité autorisée
- Les clôtures

DANS LE SECTEUR Ns1, SONT ADMIS :

- les équipements, installations, constructions et aménagements liés à des activités sportives, culturelles, socio-éducative, récréative et de loisirs (centre équestre, zone aquatique...) ;
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des installations autorisées.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les aires de stationnement
- les clôtures

DANS LE SECTEUR Ns2, SEULS SONT ADMIS :

- les constructions, installations et aménagements liés au fonctionnement d'une station d'épuration

DANS LE SECTEUR Ns3, SEULS SONT ADMIS :

- les aménagements au sol à usage d'activités sportives, de loisirs, récréative et socio-éducative
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les clôtures

EN SUS, DANS LE PERIMETRE INDICE (RTC)

Il pourra être fait appel à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, issu du décret du 5 janvier 2007, qui stipule que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité publique 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 »

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

I - ACCÈS

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

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

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

II - VOIRIE

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

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

ARTICLE 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 la meilleure étanchéité.

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques satisfaisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.
Les réseaux de distributions seront souterrains.

2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux résiduaires des activités

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

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur spécifique.

Toutefois un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certain cas.

En absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire délivré dans le cadre d'une construction nouvelle à usage d'habitation ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m².

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

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 75 mètres de l'axe de la RD 940
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées

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 pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul maximum de 20 m, qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière

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

1 - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

1 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I 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 ($H = 2L$).

2 - La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 m. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantées à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

2 - IMPLANTATION SUR LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions ne peuvent pas être implantées le long des limites séparatives.

Toutefois, 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.

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

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

- Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nr1, sans objet

Dans les secteurs Nl et Np, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur Ns1, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface totale du terrain

Dans les secteurs Ns2, Ns3 et Nt, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5% de la surface totale du terrain

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DANS LES SECTEURS Nl, Ns2 ET Ns3:

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 3 m au faîtage.

Des règles différentes peuvent être admises ponctuellement pour des éléments d'intégration dans le site et de valorisation des constructions autorisées, sous réserve de mettre en valeur l'identité locale et d'assurer l'intégration de ses éléments dans l'environnement.

DANS LES SECTEURS Ns1 et Nr1 :

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

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder les 9 m au faîtage.

DANS LES SECTEURS Nt :

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 3,5 m au faîtage

ARTICLE N 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.

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), ...
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi de moyens de fortune pour les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,...

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.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent s'harmoniser aux constructions

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.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

a. Les constructions d'esprit traditionnel

Pour les constructions devant comporter une toiture, sont recommandés les combles à deux pentes avec un angle de toiture pouvant varier entre 40° et 60° par rapport à l'horizontale. Dans ce cas, les deux versants ne seront jamais débordants en pignon.

Les toitures monopentes sont interdites

Les murs pourront être construits en briques apparentes ou en tout autre matériau d'aspect et de teinte rigoureusement identique mais seront de préférence traités en enduits peints de teinte très claire : blanc franc ou légèrement cassé. Les soubassements pourront être peints en teinte foncée suivant la tradition locale.

Les bois des portes et fenêtres seront laissés dans leur couleur naturelle ou peints en blanc ou au contraire en teinte soutenue.

b. Les constructions d'architecture contemporaine

Utilisant principalement le verre, l'acier, l'aluminium, le béton et le bois ou tout autre matériau d'aspect et de teinte rigoureusement identique, elles devront transférer les prescriptions indiquées ci-dessus en respectant absolument les caractéristiques de volumes et de couleurs. Leur intégration dans un cadre de verdure approprié sera également recherchée.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS 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.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

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 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan, sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les terrains d'une superficie supérieure à 1 hectare, 20% de la parcelle seront aménagés en espaces verts.

Les terrains de camping et caravanning doivent être clôturés par des haies vives soigneusement taillées et entretenues. Une haie d'au moins 1.50 m formant écran sera plantée tous les 5 emplacements. D'autre part, ces terrains doivent être plantés d'arbres de haute tige avec un minimum d'1 arbre pour 100m² de superficie.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 100 m².

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

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

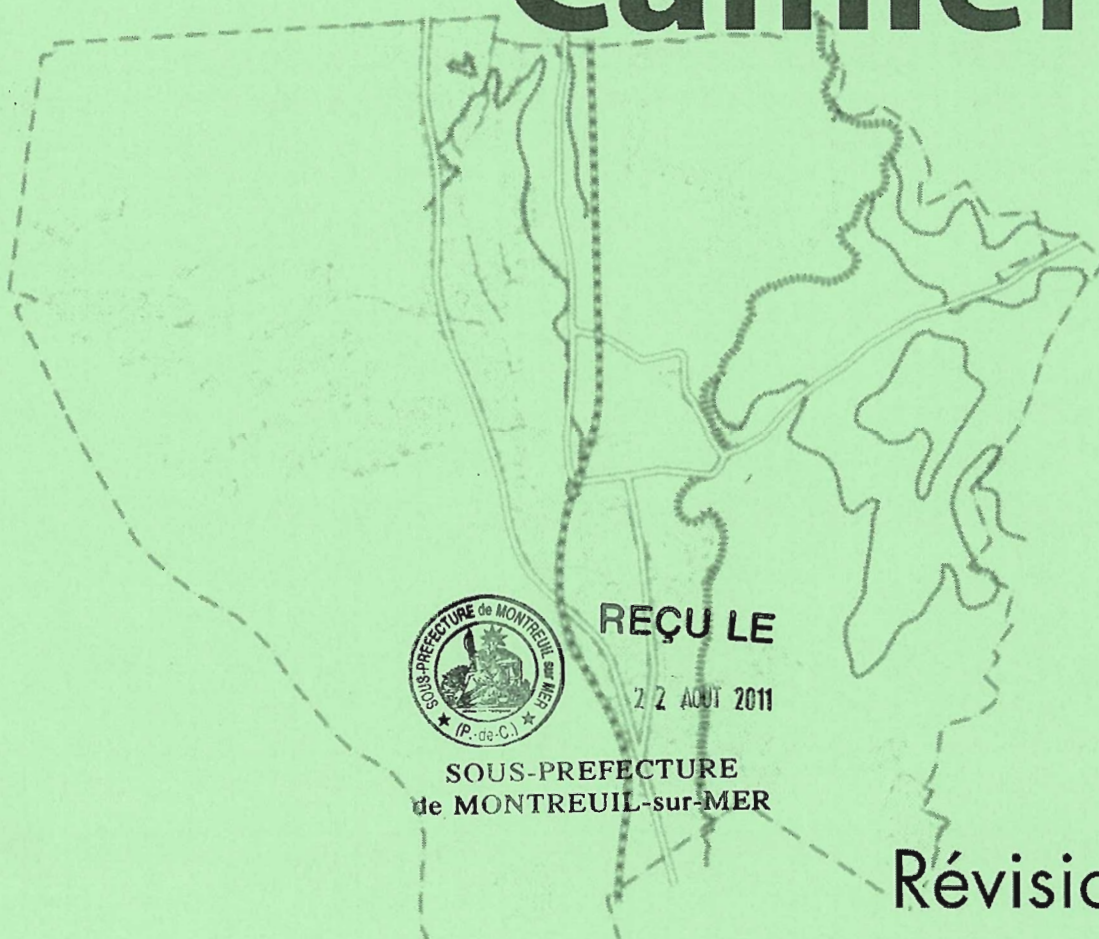
ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle



Plan Local d'Urbanisme de la commune de

Camiers



REÇU LE

22 AOÛT 2011

SOUS-PREFECTURE
de MONTREUIL-sur-MER

Révision

APPUI REGLEMENTAIRE

*Vu pour être annexé
à la Dcm du 06/07/2011*

Approuvé le : 24 Février 1993
Mis en révision le : 07 Novembre 2002
Arrêté le : 13 Avril 2010
Approuvé le : 06 Juillet 2011

Le Maire

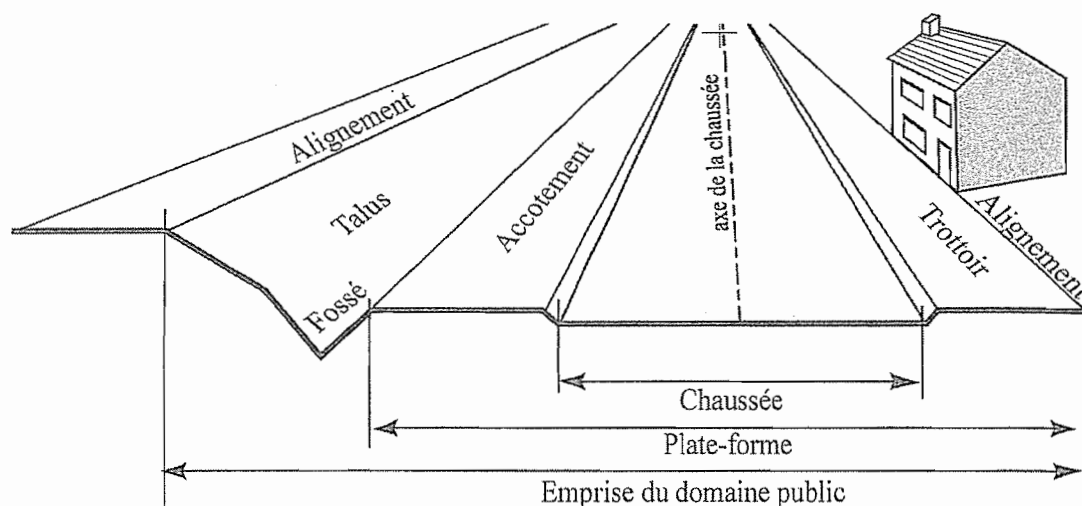
Jacques JUPIN



EAC
Etudes Cartographiques
6/ Rue Léon Trulin
59 000 Lille
Tél : 03 20 51 9459
Fax : 03 20 51 9409

ARTICLE 6

LIMITE D'EMPRISE ET ALIGNEMENT



- "L'alignement" correspond à la limite du domaine public.

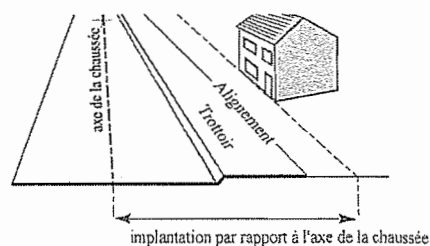
Dans le cas de voies publiques l'alignement se confond avec la limite d'emprise (qui comprend chaussée, trottoir ou accotement, fossé et talus)

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement

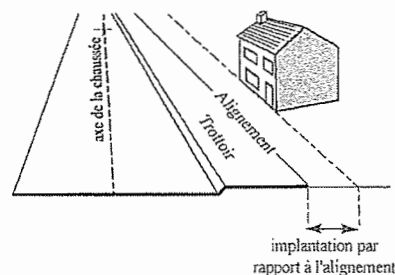
"L'alignement de fait" correspond au recul que les constructions ont volontairement observé par rapport au domaine public. Il peut donc se situer au-delà de l'alignement proprement dit

MODE DE CALCUL DE L'IMPLANTATION

- *Par rapport à l'axe de la chaussée*

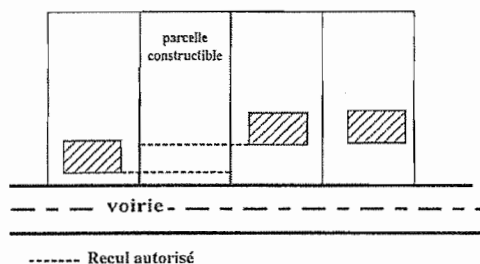


- *Par rapport à l'alignement*

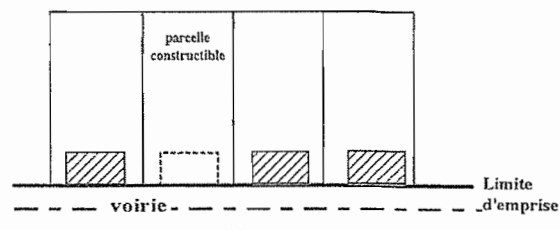


ARTICLE 6

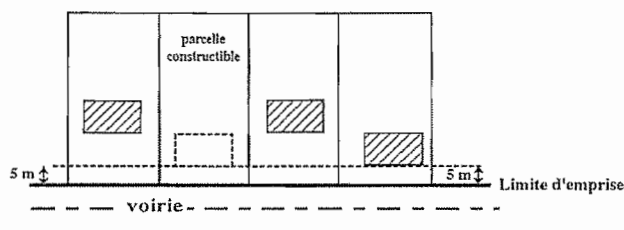
IMPLANTATION À LA LIMITE D'EMPRISE OU AVEC UN REcul IDENTIQUE À L'UNE DES DEUX CONSTRUCTIONS VOISINES EXISTANTES OU AVEC UN REcul MINIMUM



Implantation avec un recul identique à celui d'une des constructions la plus proche, située du même côté de la voie



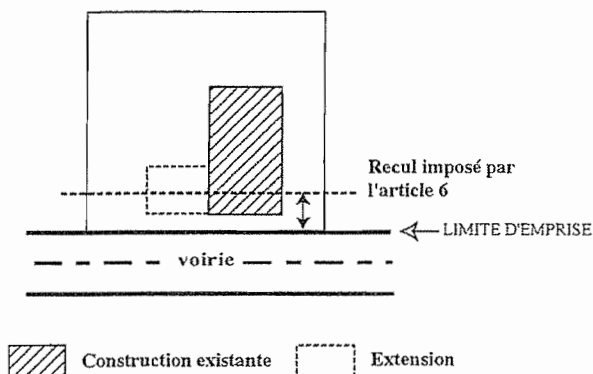
Implantation à la limite d'emprise



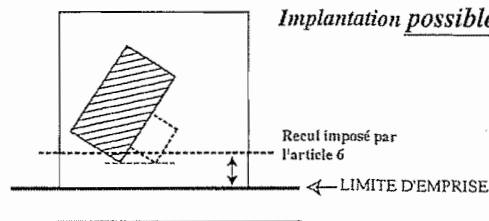
Retrait minimum obligatoire par rapport à limite d'emprise

L'EXTENSION D'IMMEUBLE EXISTANT PEUT ÊTRE ÉDIFIÉE AVEC UN REcul QUI NE POURRA ÊTRE INFÉRIEUR AU REcul MINIMUM DU BATIMENT EXISTANT

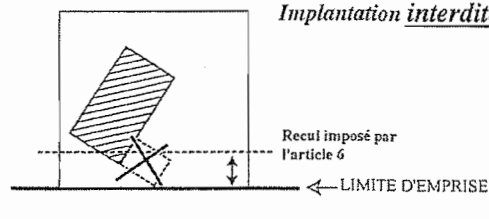
Implantation possible



Implantation possible

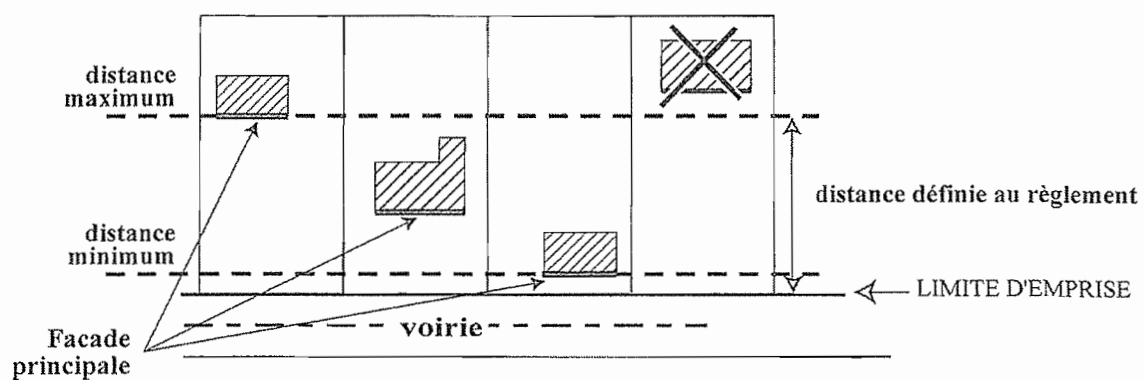


Implantation interdite



ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

FACADE PRINCIPALE IMPLANTÉE DANS UNE BANDE CALCULÉE PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DE LA VOIE



ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

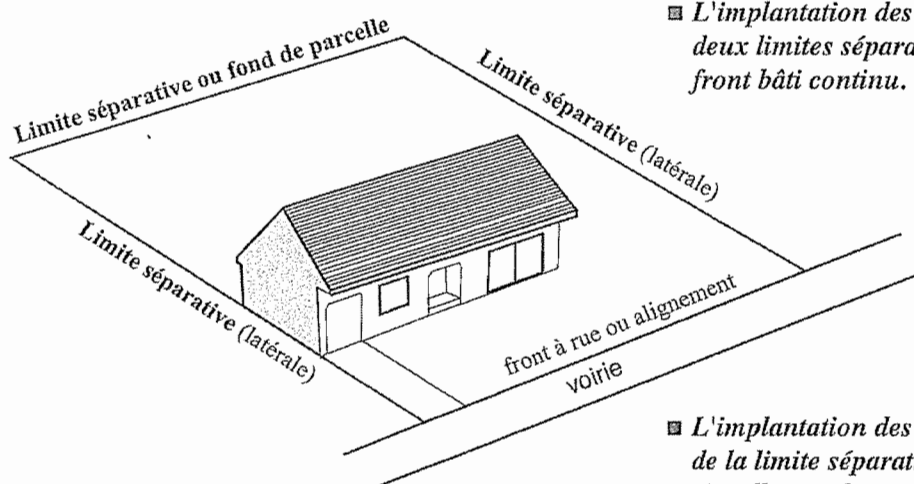
OBJECTIFS ET FINALITÉS DE L'ARTICLE

Par modalités d'implantation des constructions en limites séparatives autres que le domaine public (canaux, voies ferrées, cours d'eau) :

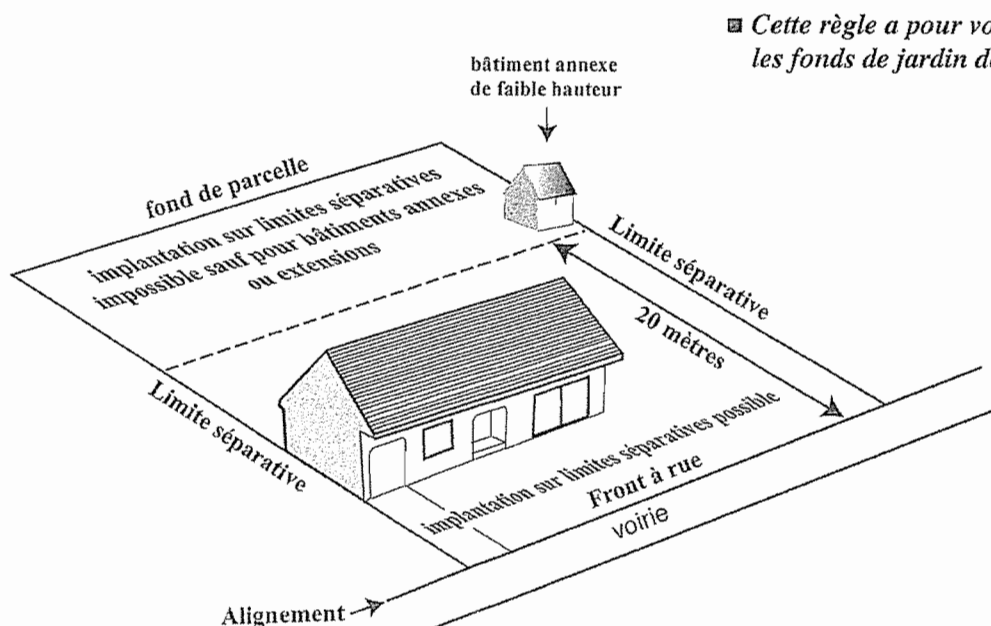
- définir un front urbain, une perspective de rue (habitat continu ou discontinu)
- assurer la pénétration de la lumière

Cet article permet également de prévenir certains conflits entre propriétaires

DÉFINITIONS DES LIMITES SÉPARATIVES



CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR LIMITES SÉPARATIVES DANS UNE BANDE COMPTÉE : PARTIR DE L'ALIGNEMENT DE LA VOIE OU DU RECUIL IMPOSÉ

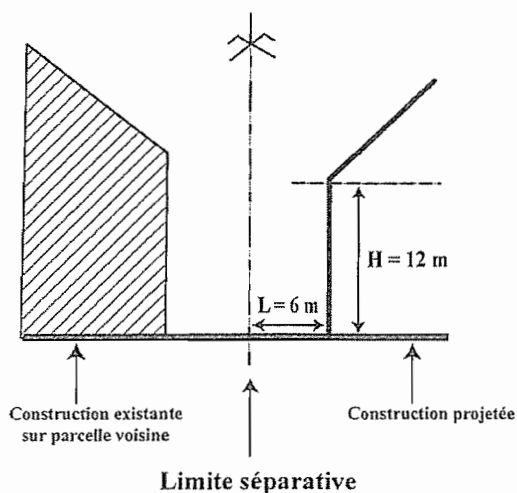


ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

RÈGLES D'ÉLOIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En rendant la hauteur d'une construction tributaire de sa distance d'éloignement des limites séparatives, ces règles préservent la clarté et l'ensoleillement des constructions situées sur les parcelles voisines

$$L = \frac{H}{2}$$



L=distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite
H=différence d'altitude entre ces deux points

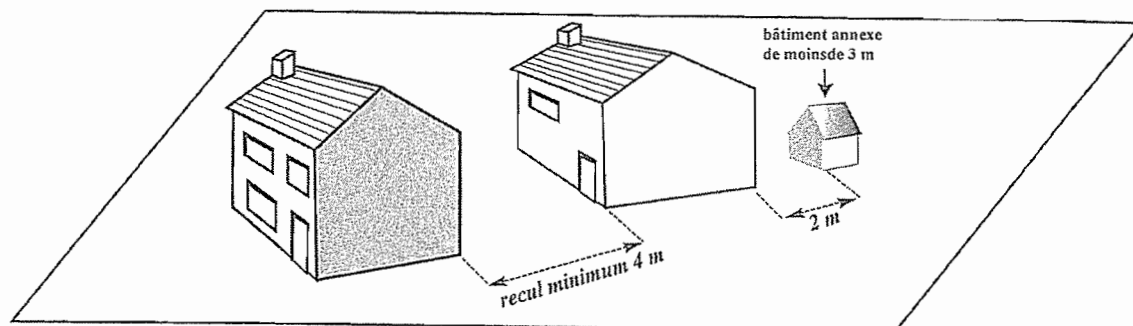
■ Dans ce cas là, la marge d'isolement est égale à 6 mètres

■ Dans tous les cas L ne peut être inférieure à 3 m

Ainsi, afin de préserver l'ensoleillement du voisinage, lorsque les constructions ne s'implantent pas sur les limites séparatives, une distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives sera imposée

ARTICLE 8

- Il fixe les règles d'éloignement entre deux constructions édifiées sur une même parcelle
Le but est d'assurer un entretien facile des marges d'isolement, le passage du matériel de lutte contre l'incendie et une clarté minimale à chaque bâtiment



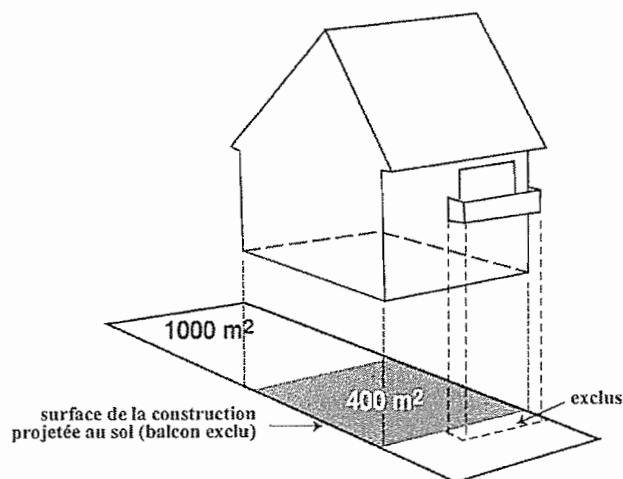
Dans ce cas :

la distance minimum entre les deux bâtiments doit être au minimum de 4m,
elle est ramenée à 2m lorsqu'il s'agit de bâtiment annexe dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3m.

ARTICLE 9 : emprise au sol des constructions

■ Il fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain

Il permet de contrôler en partie la masse volumétrique des bâtiments, assure un certain type d'urbanisation plus ou moins aéré et permet de réserver des espaces libres pour des aménagements spécifiques (espaces verts, parking)



■ Avec un coefficient d'emprise au sol de 40 % la surface construite au sol ne pourra pas dépasser 400 m² pour un terrain de 1000 m²

Le coefficient d'emprise au sol n'influe pas sur la hauteur du bâtiment

Il s'applique aux garages et aux annexes

ARTICLE 10 - Hauteur des constructions

Renseignement facultatif

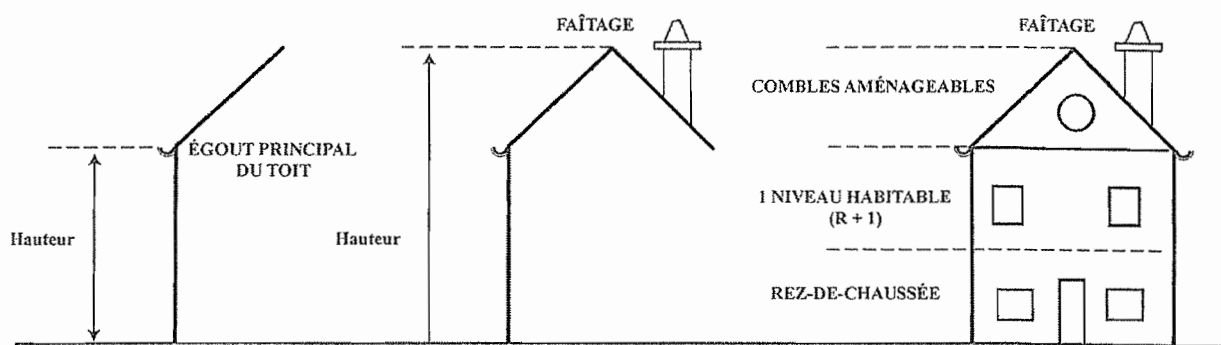
OBJECTIFS ET FINALITÉS DE L'ARTICLE

- maintenir le type d'urbanisation existant (hauteur relative) ;
- créer une urbanisation homogène (hauteur relative) ;
- protéger la vue de certains monuments et sites (hauteur relative)
- assurer ensoleillement et clarté (hauteur absolue)

EXPRESSION DE LA RÈGLE

HAUTEUR ABSOLUE

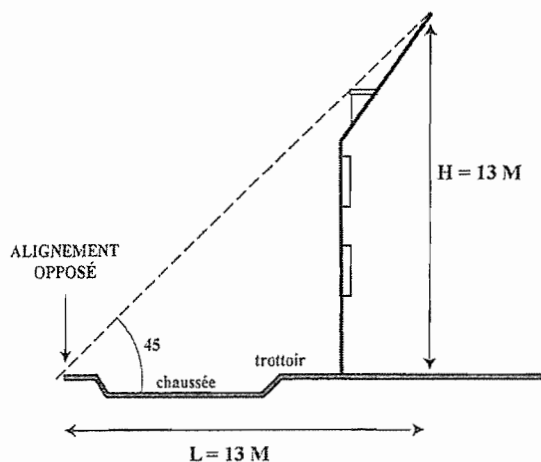
Elle se mesure à l'égout principal du toit, au faîtage ou en nombre de niveaux pour les immeubles à usage d'habitation.



HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AU VOIES

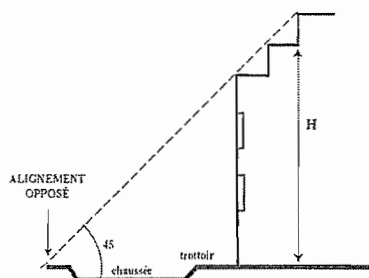
$$H = L$$

H : différence de niveau L : distance par rapport à l'alignement opposé de la voie



■ La différence de niveau (H) doit être prise en tout point de la construction et non pas à l'égout du toit

■ La distance (L) est calculée par rapport à l'alignement opposé. Lorsqu'un retrait supplémentaire est imposé pour les constructions (art. 6), la limite de ce retrait se substitue à l'alignement pour le calcul de L.



■ Cette formule permet d'inscrire dans l'enveloppe constructible plusieurs étages en retrait

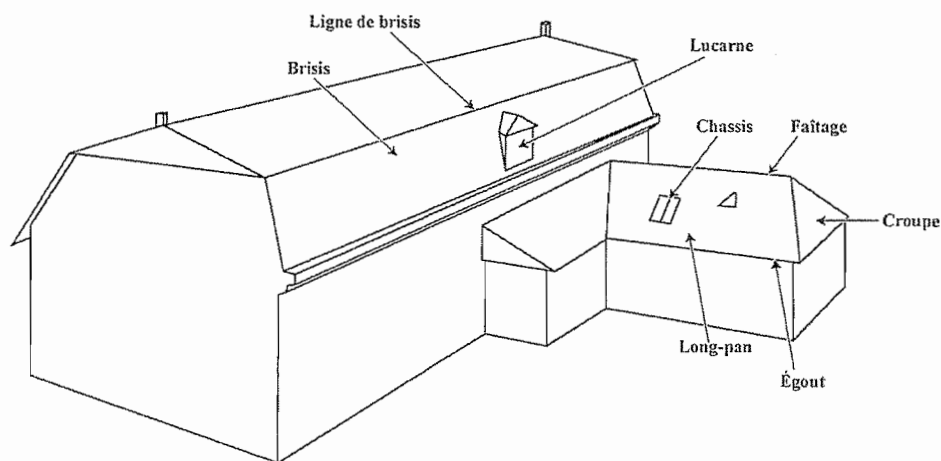
ARTICLE 11

OBJECTIFS ET FINALITÉS DE L'ARTICLE

Réglementer l'aspect extérieur des constructions pour :

- créer ou préserver un tissu bâti harmonieux sans aboutir à une uniformité
- préserver l'architecture et le tissu bâti traditionnels
- tenir compte du paysage naturel, bâti et de l'environnement

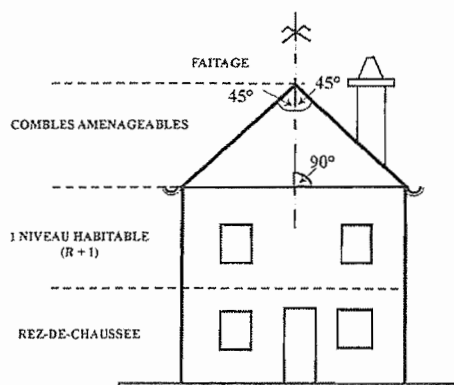
Définition de quelques termes architecturaux



Toiture A 45°

Les toitures contribuent fortement à la silhouette du bâti.

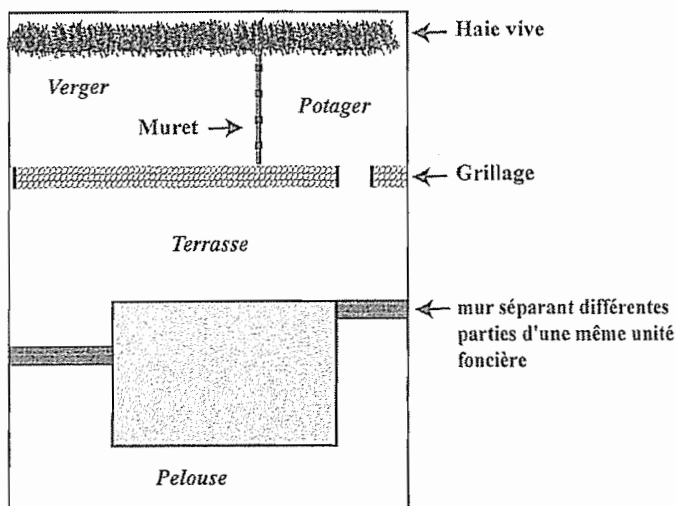
C'est pourquoi, en zone UA, une pente de toiture de 45 minimum ou un brisis sont imposés.



ARTICLE 11 : aspect extérieur des constructions et abords

LES CLÔTURES

"Chacun a le droit de clore son héritage" (Art. 647 du Code Civil)



Ouvrage ne constituant pas une clôture

- La clôture est ce qui sert à enclore un espace, à clore un passage ou le plus souvent à séparer deux propriétés

Elle recouvre les murs, les portes de clôtures, les clôtures à claire-voie, en treillis, les clôtures de pieux, les palissades, les clôtures métalliques, les grilles, les herses, les barbelés, les lices (clôtures d'équipements sportifs), les échaliers (clôture mobiles)

Ne constitue pas une clôture au sens du code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière (espace habitation - espace cultivé)

En revanche un ouvrage séparant deux parcelles d'une même unité foncière (même propriétaire) mais qui sont louées à des personnes distinctes constitue une clôture au sens du Code.

La clôture nécessite ainsi l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut de cette notion celles constituées de haies-vives et les fossés

DÉCLARATION DE CLÔTURE

Déclaration préalable à l'autorité compétente pour l'édification d'une clôture dans une commune dotée d'un PLU et dans celles figurant sur une liste dressée par l'autorité administrative ou dans les espaces naturels sensibles.

L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admises par les usages locaux (clôture faisant obstacle au libre accès à la mer, interrompant un itinéraire de randonnée, fermant un passage placé sous servitude de halage ou de marche-pied).

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration idem pour les clôtures de chantier

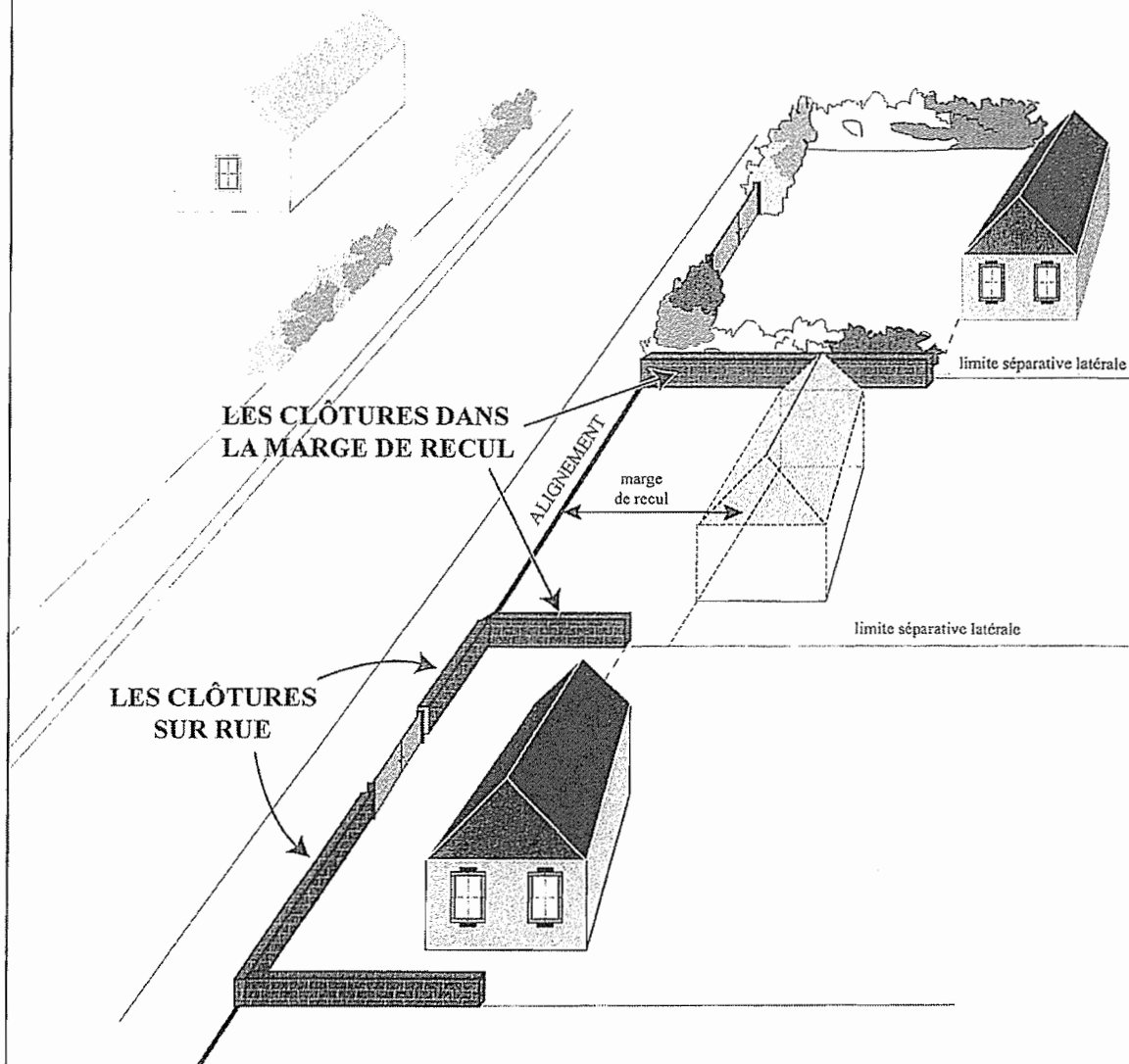
Les murs autres que de clôture dont la hauteur est inférieure à 2 mètres, quelle que soit leur longueur sont exclus du permis de construire (murs de soutènement, murs coupe-vents ou murs écrans)

Si le mur dépasse deux mètres, il sera soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire.

Lorsque la clôture fait partie intégrante d'une opération de construction elle-même soumise à autorisation au titre du code de l'urbanisme, la décision sur le projet de clôture est absorbée par l'autorisation délivrée à titre principal.

ARTICLE 11 : aspect extérieur des constructions et abords

LES CLÔTURES SUR RUE ET DANS LA MARGE DE REcul

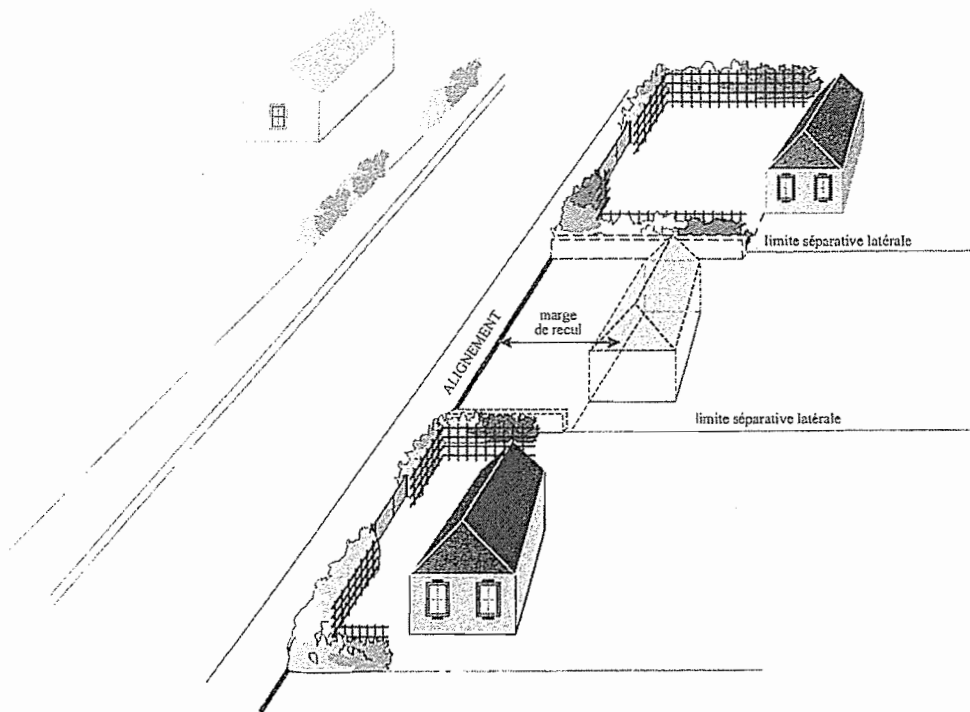


Les clotures sur rue et dans la marge de recul doivent être constituées soit :

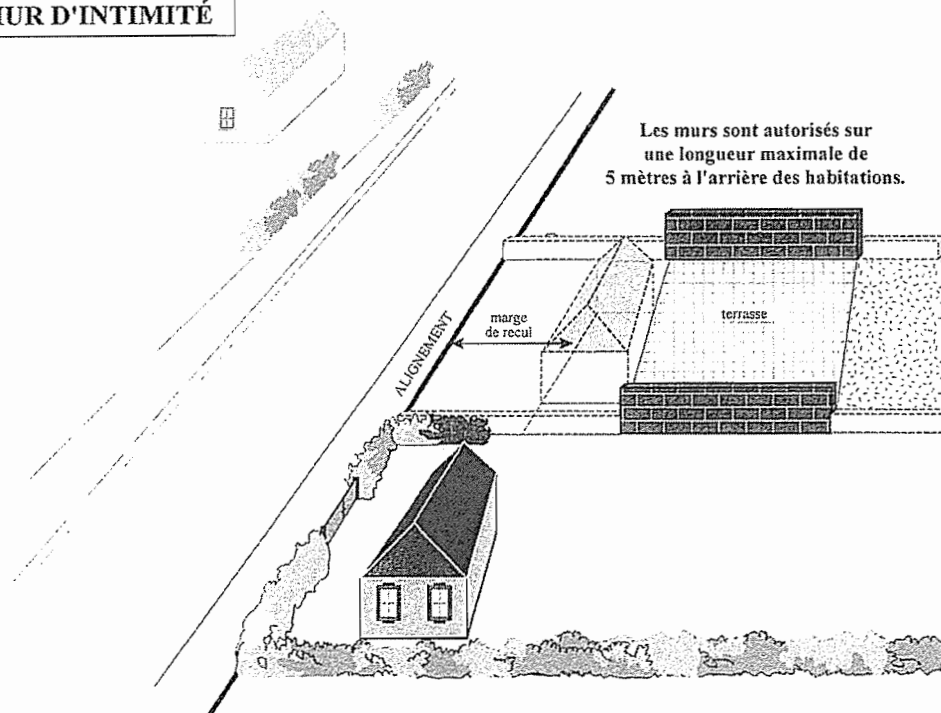
- D'un mur bahut édifié en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur maximale de 80 cm surmontés ou non de grilles ou grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres*
- De grillage d'une hauteur de 2 mètres confortés de haies vives*

ARTICLE 11

LES CLÔTURES CONFORTÉES DE HAIES VIVES

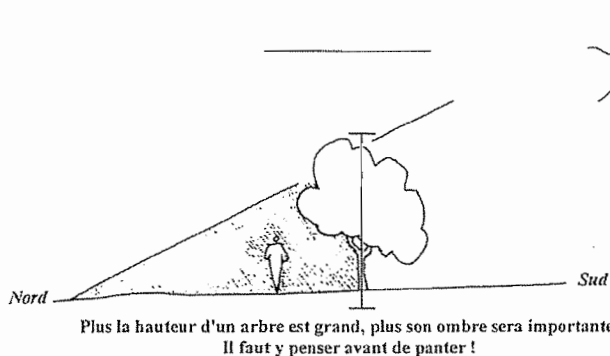
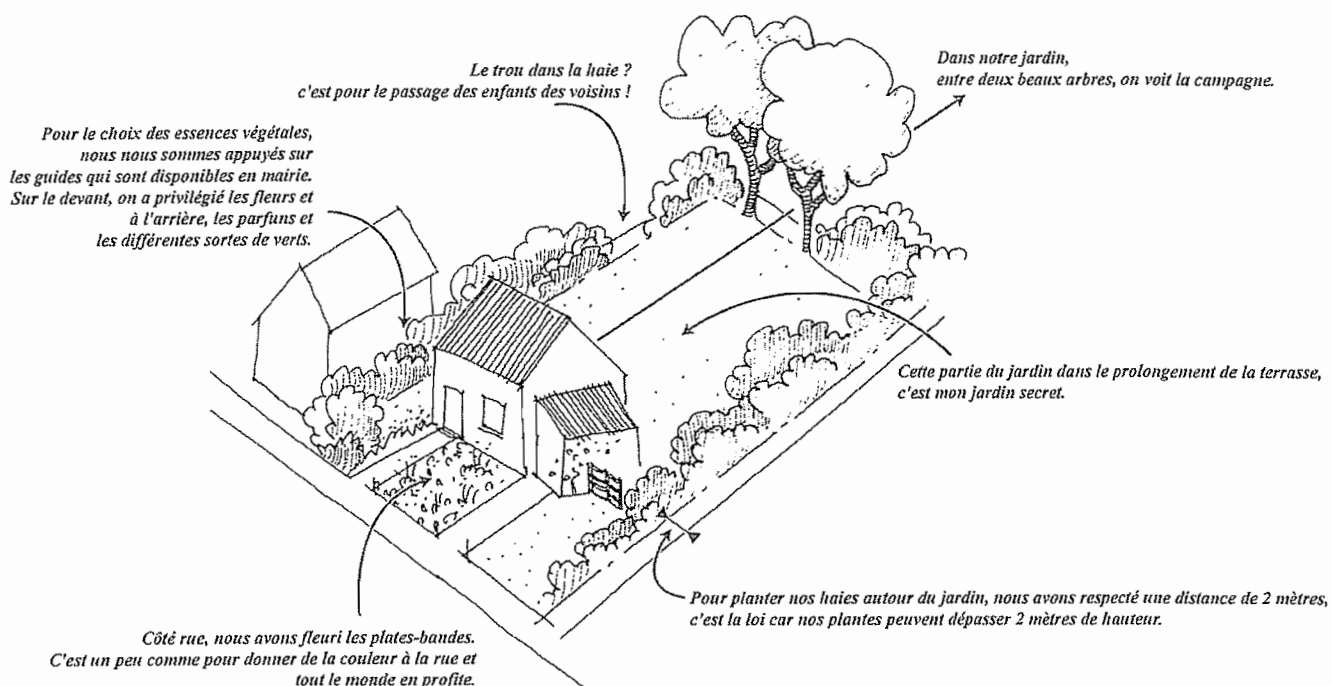


MUR D'INTIMITÉ

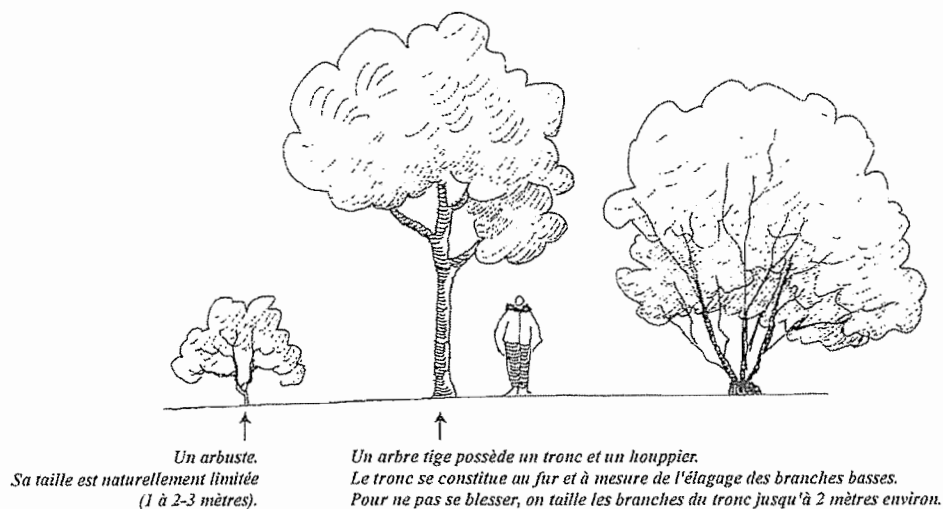


ARTICLE 13

mon jardin comme les autres !



Une cépée est un arbre que l'on recépe tous les 7 à 15 ans au ras du sol.
De nombreuses branches repartent et permettent d'obtenir une belle densité de feuillages près du sol.



ARTICLE 13

Exemples d'espèces adaptées aux conditions climatiques du Nord Pas-De-Calais

*Planter une dominante d'arbres et d'arbustes de la région,
c'est:*

- contribuer à la qualité du milieu naturel
- participer au maintien de la diversité des paysages français

LES ARBUSTES ET ARBRISSEAUX

Dans les zones humides, limons et argiles compacts:

Clématite, Cornouiller sanguin, Chèvrefeuille, Eglantier, Fusain, Groseillier rouge, Noisetier, Prunellier, Saule Marsault, Sureau Noir, Viorne obier.

Sur sols plus ou moins acides, argilo-sableux:

Bourdaine, Chèvrefeuille, Cornouiller sanguin, Houx, Genêt à balais, Framboisier, Néflier, Myrtille, Prunellier, Sorbier des Oiseaux.

Sur sols crayeux avec une pluviosité importante:

Buis, Cornouiller mâle, Eglantier, Fusain, Lierre, Nerprun, Noisetier, Prunellier, Troène, Viorne lantane.

Sur sols riches, argilo-limoneux, sablo-limoneux:

Cornouiller sanguin, Eglantier, Fusain, Lierre, Nerprun, Noisetier, Saule Marsault.

Sur sols pauvres, type recolonisation pente de terri:

Argousier, Cornouiller sanguin, Eglantier, Prunellier, Saule Cendré, Sureau noir, Troène.

Dans les Zones inondables, berges, marais:

Bourdaine, Groseillier à maquereaux, Prunellier, Saule Cendré, Viorne obier, Troène.

Dans les zones littorales, alluvions et colluvions:

Argousier, Clématite, Cornouiller sanguin, Groseillier à maquereaux, Groseillier rouge, Groseillier noir, Noisetier, Prunellier, Saule Marsault, Saule Cendré, Sureau Noir, Viorne obier.

ARTICLE 13

Liste d'essences locales recommandées :

Dans le secteur nord-ouest du territoire communal

Strate arborée

- Bouleau blanc
- Bouleau pubescent
- Bouleau verruqueux
- Tremble
- Chêne pédunculé
- Orme résistant
- Orme champêtre
- Frêne
- Aulne
- Frêne élevé
- Peuplier tremble
- Peuplier blanc
- Peuplier grisard
- Erable sycomore

Strate arbustive et arbrisseaux

- Argousier
- Aubépine
- Troène vulgaire
- Sureau noir
- Viorne obier
- Nerprun vulgaire
- Eglantier
- Saule argenté
- Troène des sables
- Fusain d'Europe
- Noisetier
- Cormouiller sanguin
- Prunellier
- Saule cendré
- Groseiller

Dans les autres secteurs de la commune

Strate arborée

- Orme résistant
- Orme champêtre
- Chêne pédonculé
- Frêne
- Aulne
- Peuplier grisard
- Erable champêtre
- Charme
- Hêtre
- Saul blanc
- Aulne

Strate arbustive et arbrisseaux

- Noisetier
- Cormouiller sanguin
- Prunellier
- Viorne obier
- Saule marsault
- Sureau noir
- Lierre
- Aubépine
- Clématite sauvage
- Groseiller rouge
- Groseiller croque-poux
- Eglantiers
- Ronces diverses

ARTICLE 13

LES ARBRES FEUILLUS DU PAYS

Les résineux ne sont pas des essences régionales spontanées, leur plantation est déconseillée

FEUILLUS CHAMPETRES

Aulne glutineux	Merisier
Bouleau	Noisetier
Charme	Noyer
Chêne pédonculé	Peuplier tremble
Erable sycomore	Saule Blanc
Erable Champêtre	Saule Marsault
Frêne élevé	Saule Osier
Hêtre	Tilleul
Houx	

FEUILLUS ORNEMENTAUX

Alisier Blanc
Cytise
Frêne à Fleurs
Erable Plane
Marronnier
Noyers
Platane
Robinier Acacia
Sorbier Tormal

POUR PLANTER UNE HAIE

Pensons aux oiseaux!

Préférons une haie composée de plusieurs essences dans laquelle ils trouveront un abri et une nourriture variée à une haie uniforme pauvre et inhospitalière.

exemples de combinaisons possibles:

NON PERSISTANTS: Charme + Cornouiller Sanguin+ Noisetier+ Prunellier+ Saule Marsault+ Eglantier+ Sorbier Tormal

Plus la haie est composée de plantes caduques, plus on obtient des variations de teintes entre les saisons, ce qui lui donne un caractère agréablement champêtre. De plus, lorsque la haie devient touffue, elle offre une protection hivernale efficace.

PERSISTANTS: Troène commun+ Viorne Lantane+ Houx+ Genévrier.

Une haie composée de persistants a l'avantage d'offrir une très bonne protection hivernale rapidement. Néanmoins, ses changements de teintes au fil des saisons sont très réduits. Attention à la monotonie!

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

062-200069029-20241014-2024-356-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/10/2024
Affichage : 15/10/2024