Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le 30/05/2024
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Département du Nord

Arrondissement de LILLE

Communauté de communes PÉVÈLE CAREMBAULT

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DELIBERATION CC_2024_082

OBJET :

COMMISSION 1 – MOBILITE – AMENAGEMENT – ADS

PLUI

PLU d'OSTRICOURT – Approbation de la modification de droit commun n° 1

Présents au vote de la délibération :

Titulaires et suppléants présents : 41
Procurations : 8

Nombre de votants : 49

L'an deux mille vingt quatre, le vingt sept mai à 18 heures 30, le Conseil Communautaire de la communauté de communes Pévèle Carembault s'est réuni à Pont-à-Marcq sous la présidence de M. Luc FOUTRY, Président pour la tenue de la session ordinaire, suite à la convocation faite le 20 mai 2024, conformément à la loi.

Présents :
Luc FOUTRY, Marie CIETERS, Bernard CHOCRAUX, Michel DUPONT, Joëlle DUPRIEZ, Bruno RUSINEK, Arnaud HOTTIN, Benjamin DUMORTIER, Nadège BOURGHELLE-KOS, Sylvain CLEMENT, Bernadette SION, Jean-Louis DAUCHY, Didier DALLOY, José ROUCOU, Philippe DELCOURT, Sophie FENOT, Frédéric PRADALIER, Cathy POIDEVIN, Olivier VERCRUYSSE, Patrick LEMAIRE, Pascal FROMONT, Marion DUBOIS, Frédéric MINET, Anne WAUQUIER, Régis BUE, Marcel PROCUREUR, Thierry DEPOORTERE, Vinciane FABER, Paul DHALLEWYN, Anne-Sabine PLAYS, Christian DEVAUX, Pascal DELPLANQUE, Michel PIQUET, Gilda GRIVON, Valérie NEIRYNCK, José DUHAMEL, Luc MONNET, Guillaume FLUET, Alain DUCHESNE, Alain BOS, Jean-Luc LEFEBVRE

Ont donné pouvoir :
Guy SCHRYVE, procuration à Frédéric PRADALIER
Thierry BRIDAULT, procuration à Michel PIQUET
Isabelle LEMOINE, procuration à Bernadette SION
Ludovic ROHART, procuration à Pascal FROMONT
Carine GAU, procuration à Gilda GRIVON
Frédéric SZYMCZAK, procuration à Luc FOUTRY
Thierry LAZARO, procuration à Marcel PROCUREUR
Michel MAILLARD, procuration à Vinciane FABER

Absents excusés :
François-Hubert DESCAMPS, Coralie SEILLIER, Didier WIBAUX

Secrétaire de Séance : Valérie NEIRYNCK

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le 30/05/2024
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Délibération CC_2024_082

COMMISSION 1 – MOBILITE – AMENAGEMENT – ADS

PLUI

PLU d'OSTRICOURT – Approbation de la modification de droit commun n°1

Le Conseil Communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme d'OSTRICOURT, approuvé par le conseil municipal le 29 janvier 2020 ;

Vu l'Arrêté Préfectoral du 3 août 2021 portant transfert de la compétence PLU à la Pévèle Carembault au 1er juillet 2021 ;

Vu la Délibération du conseil communautaire du 12 décembre 2022 prescrivant la modification de droit commun n°1 du PLU d'OSTRICOURT fixant ses objectifs ;

Vu l'Avis conforme délibéré n°2023-7154 rendu le 27 juin 2023 par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) des Hauts-de-France ;

Vu les Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) auxquelles le projet a été notifié, conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme ;

Vu la Décision du Président du Tribunal Administratif de Lille en date du 13 décembre 2023 désignant Monsieur Hervé LEGRAND en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu l'Arrêté ADGM_2023_003 du 27 janvier 2024 pris par Monsieur le Vice-président à l'aménagement de la communauté de communes Pévèle Carembault fixant les dates et les modalités d'organisation de l'enquête publique conjointe ;

Vu l'enquête publique conjointe aux procédures de modification de droit commun n°1 et de révision allégée n°1 du PLU d'OSTRICOURT, s'étant déroulée du 12 au 27 mars 2024 inclus, conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme ;

Vu le Rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur, remis le 24 avril 2024 ;

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'avis de la Commission 1 - Aménagement, mobilité et ADS lors de sa séance du 7 mai 2024.

A la demande de la commune d'OSTRICOURT, le Conseil communautaire a prescrit, le 12 décembre 2022, le lancement d'une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme communal portant, pour rappel, sur les objets suivants :

- La rectification d'une erreur de zonage.
- La modification des termes de l'OAP « Rouge et Court » en supprimant l'obligation pour l'aménageur d'y implanter 30 % de logements sociaux pour n'y faire que des lots libres.
- L'intégration dans le Règlement d'une meilleure prise en compte des risques miniers
- Le retardement de l'aménagement de l'OAP entre la RD54 et la RD54B pour coller aux objectifs démographiques à l'horizon 2030, conformément aux demandes faites par le Préfet suite à l'approbation du PLU en vigueur.

Après que le projet de modification ait été transmis à la MRAe des Hauts-de-France, celle-ci a rendu, le 27 juin 2023, un avis conforme délibéré dans lequel elle estime que la procédure n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. Elle a, par

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le 30/05/2024
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

conséquent, exonéré la procédure d'une évaluation environnementale.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier a ensuite été notifié aux Personnes Publiques Associées afin qu'elles en prennent connaissance et puissent formuler leurs éventuelles remarques sur le projet.

Après la notification des PPA, une enquête publique, conjointe avec la procédure de révision allégée n°1, s'est déroulée du 12 au 27 mars 2024 inclus. Elle a permis au public de prendre connaissance du projet et de faire part de ses éventuelles demandes et/ou observations.

Monsieur Hervé LEGRAND, désigné commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Lille, a remis son rapport et ses conclusions favorables le 24 avril 2024. Concernant le projet de modification du PLU, ses conclusions sont assorties de la recommandation suivante : mener une étude d'impact environnementale approfondie lors de l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP située entre la RD54 et la RD54B.

Suite à l'enquête publique et aux avis recueillis dans le cadre de la notification du projet aux PPA, le dossier du projet de modification n°1 du PLU d'OSTRICOURT a fait l'objet d'ajustements, tels que le permet l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme. Ces ajustements portent sur le périmètre de l'OAP « Rouge et Court » et sur son schéma d'aménagement.

Le projet de modification n°1 du PLU d'OSTRICOURT est désormais prêt à être approuvé par le conseil.

Ouï l'exposé de son Président,
APRES EN AVOIR DELIBERE, le conseil communautaire :

DECIDE (par 49 voix POUR, 0 voix CONTRE, 0 ABSTENTION SUR 49 VOTANTS) :

- ***D'approuver la modification de droit commun n°1 du PLU d'OSTRICOURT***.

Ont signé au registre des délibérations les membres du Conseil Communautaire repris ci-dessus.
Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,
Le Président,

Luc FOUTRY

Signé électroniquement par : Luc FOUTRY
Date de signature : 29/05/2024
Qualité : PRESIDENT

S²LO
Tiers de télétransmission multiprotocoles

HELIOS : comptabilité publique
ACTES : contrôle de légalité

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : CC Pevele-Carembault | CCPC
Utilisateur : PASTELL Plateforme

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	**CC_2024_082**
Objet :	**PLU d_OSTRICOURT ? Approbation de la modification de droit commun n_1**
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2024-05-30 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	8.4 - Amenagement du territoire
Identifiant unique :	059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE-1-1_0.xml	text/xml	2.8 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : CC_2024_082.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	149.2 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 1. Notice explicative.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	1.7 Mo
Annexe (Rapport de présentation) Nom original : 2. Rapport presentation apres.pdf Nom métier : 21_RP-059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE-1-1_3.pdf	application/pdf	7.2 Mo
Annexe (Rapport de présentation) Nom original : 3. Rapport presentation avant.pdf Nom métier : 21_RP-059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE-1-1_4.pdf	application/pdf	7.1 Mo

Document principal (Délibération) Nom original : 4. Zonage avant.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE-1-1_5.pdf	application/pdf	1.9 Mo
Document principal (Délibération) Nom original : 5. Zonage apres.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE-1-1_6.pdf	application/pdf	2.3 Mo
Document principal (Délibération) Nom original : 6. OAP avant.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE-1-1_7.pdf	application/pdf	3 Mo
Document principal (Délibération) Nom original : 7. OAP apres.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE-1-1_8.pdf	application/pdf	3.1 Mo
Document principal (Délibération) Nom original : 8. Reglement avant.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE-1-1_9.pdf	application/pdf	1.4 Mo
Document principal (Délibération) Nom original : 9. Reglement apres.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE-1-1_10.pdf	application/pdf	1.5 Mo
Document principal (Délibération) Nom original : 10. Avis MRAe.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE-1-1_11.pdf	application/pdf	115.6 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 11. Avis CDPENAF.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE-1-1_12.pdf	application/pdf	33.2 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 12. Avis Chambre agriculture.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE-1-1_13.pdf	application/pdf	46.5 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 13. Avis DDTM.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE-1-1_14.pdf	application/pdf	64.5 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 14. Enquete publique.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE-1-1_15.pdf	application/pdf	1.7 Mo
Document principal (Délibération) Nom original : 15. Delib lancement.pdf	application/pdf	63.3 Ko

Nom métier :
99_DE-059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE-1-1_16.pdf

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
En attente d'etre postee	30 mai 2024 à 14h12min09s	Dépôt dans un état d'attente
Posté	30 mai 2024 à 14h32min38s	La transaction a été postée par l'agent télétransmetteur Lorena
En attente de transmission	30 mai 2024 à 14h37min31s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	30 mai 2024 à 14h39min26s	Transmis au MI
Acquittement reçu	30 mai 2024 à 14h40min22s	Reçu par le MI le 2024-05-30

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Pévèle Carembault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNAUTE DE COMMUNES PEVELE CAREMBAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'OSTRICOURT

Modification de droit commun N°1

Notice explicative

OSTRICOURT

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 27/5/24 appréciation

Le président : Luc Fatoux

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PEVELE CAREMBAULT

VERDI Designer de territoires

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

1. PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION 3
1. Rappel de la procédure 3
2. Justification ayant amené à la procédure 5
2. EVOLUTIONS A LA SUITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE 11
3. NATURE ET OBJET DES MODIFICATIONS 12
4. COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) 13
5. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LILLE METROPOLE 15
6. MODIFICATIONS DU REGLEMENT 17
1. Point de modification N°1 17
7. MODIFICATIONS DU ZONAGE 19
1. Point de modification N° 1 19
2. Point de modification N°3 21
8. MODIFICATIONS DES OAP 22
1. Point de modification N°2 22
2. Point de modification N°4 23
9. MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION 26
1. Point de modification N°2 26
2. Point de modification N°3 27
3. Point de modification N°4 30
10. ANNEXE 1 : DELIBERATION DE PRESCRIPTION 31

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

1. Présentation de la procédure de modification

Le Plan Local d'Urbanisme d'Ostricourt a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 janvier 2020.

Depuis le 1er juillet 2021, la Pévèle Carembault est seule compétente pour engager des procédures d'évolution sur les plans locaux d'urbanisme des communes membres lorsqu'elles la sollicitent.

Le Conseil Communautaire de la CCPC a délibéré le 12 décembre 2022 afin d'engager la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU. (*Cf. annexe 1*)

1. Rappel de la procédure

La procédure de modification est définie par les articles **L.153-36, L.153-37, L.153-38, L.153-40 et L.153-41, L.153-42, R-153-8, L.153-4**3 du Code de l'Urbanisme :

Art. L153-36 :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Art. L153-37 :

«La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Art. L 153-38 :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Art L.153-40 :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Art. L153-41 :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

Art L.153-42 :

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Art. R.153-8 :

« Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet. »

Art L.153-43 :

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2. Justification ayant amené à la procédure

Si les principes du PADD et de la réglementation définis au travers du PLU ne sont pas remis en cause, il s'avère nécessaire d'y apporter des ajustements. En effet, plusieurs modifications (4) doivent être apportées.

1er point de modification :

Afin de répondre aux exigences des services de l'état en matière de prise en compte du risque minier, il est proposé d'inscrire de nouvelles prescriptions règlementaires afin de correspondre aux enjeux mis en exergue au sein du rapport de présentation du PLU.

Ainsi, les modifications suivantes seront réalisées :

- Compléter le règlement graphique en identifiant l'intégralité des périmètres d'aléas miniers notamment sur la zone économique de l'Intermarché.

- Intégrer la doctrine de l'état en matière de traduction règlementaires : identification du risque dans le chapeau de toutes les zones concernées et la mise en place de prescriptions spécifiques.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

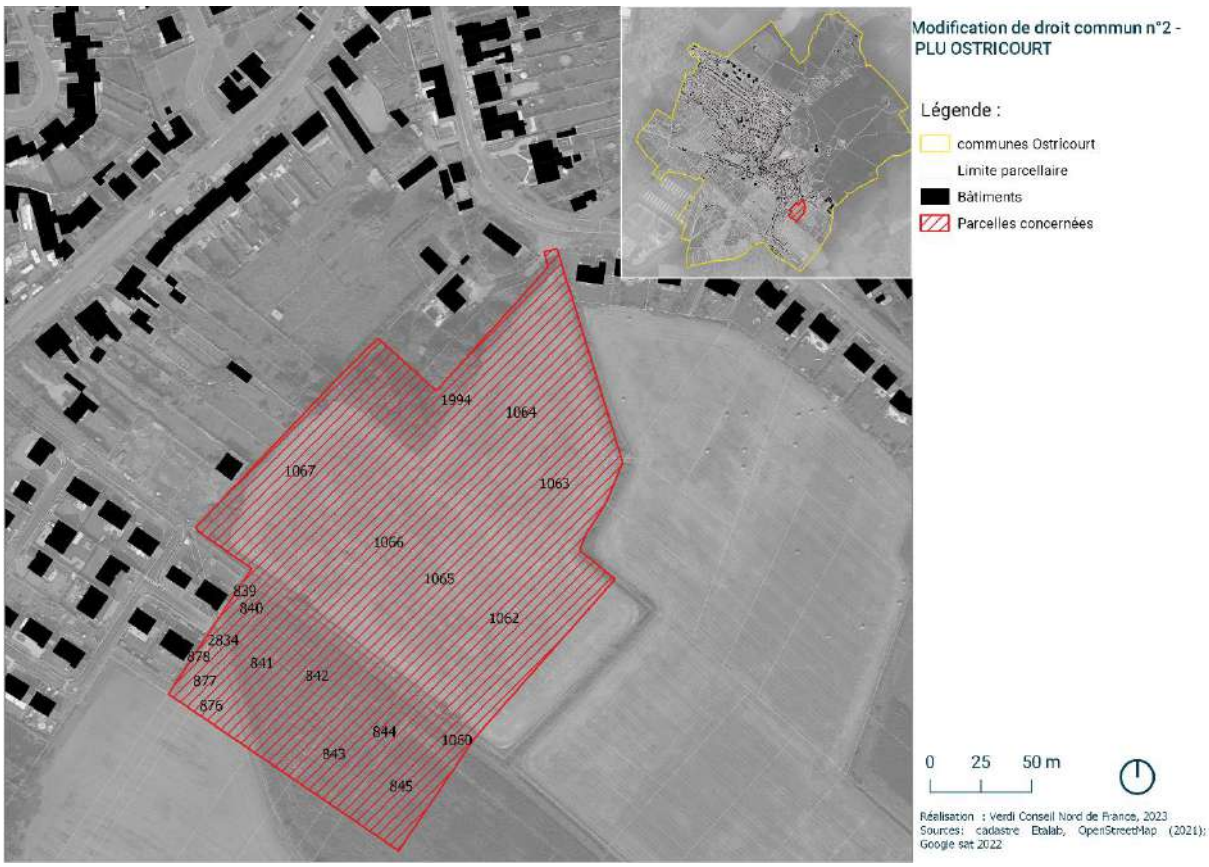
2ème point de modification :

Le PLU actuellement en vigueur affiche une zone d'extension de l'urbanisation en seconde trame du tissu existant entre la RD54B et la RD54. Pour cela la commune a élaboré une OAP qui oriente l'aménagement du secteur.

Le projet d'une superficie de 3,4Ha a initialement été programmé pour un aménagement possible à partir de 2025. Cependant l'aménagement de l'OAP entre la RD54 et la RD54B devra être reporté à 2030. Cette modification dans le phasage des opérations permettra de répondre à l'ambition démographique affichée dans le PADD tout en s'assurant d'une bonne adéquation entre l'accueil des nouveaux ménages et la capacité des équipements en place.

Il semble important de noter que les projections démographiques effectuées dans le cadre du projet de territoire correspondent à la tendance qui s'opère actuellement. La population légale au 1er Janvier 2020 en vigueur à compter du 1er janvier 2023 est de 5675 hab.

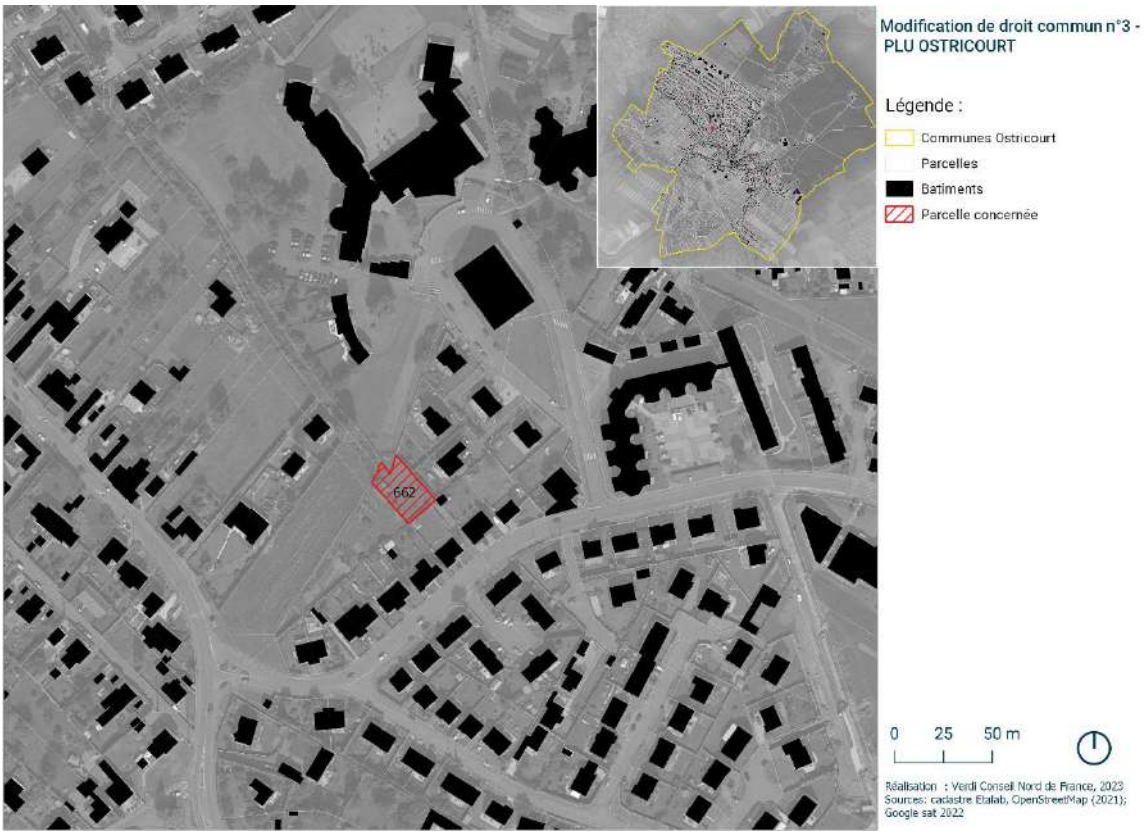
Pour rappel, l'ambition démographique a été fixée à +10% d'ici 2030 par rapport à 2013 soit une augmentation de 544 habitants en passant de 5443 habitants à 5987 habitants).

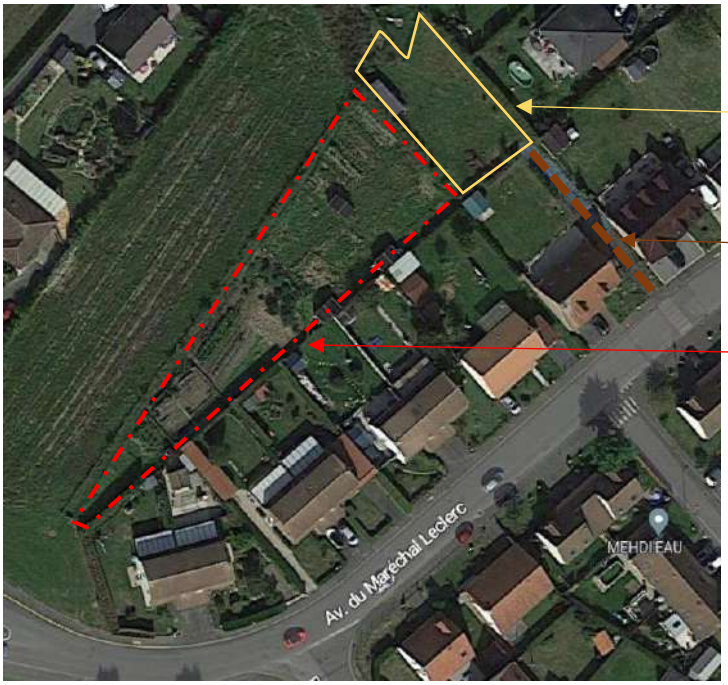


Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

3ème point de modification :

Le 3ème point de modification consiste à la rectification d'une erreur matérielle sur la parcelle AH 662 qui est actuellement classée en Nj, secteur de la zone naturelle destiné à des jardins familiaux. Hors elle n'est occupée par aucun jardins familiaux et bénéficie d'un accès déjà existant. Par conséquent, il est proposé de rectifier cette erreur matérielle en procédant à un classement en zone UB.





Parcelle faisant l'objet de la modification

Accès existant

Emprise des jardins familiaux

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

4ème point de modification :

Les élus ont inscrit comme objectif au sein du document d'urbanisme de réinvestir l'ancienne cité minière Rouge et Court située à l'extrémité ouest du tissu urbain principal en limite communale avec Oignies. Pour cela la commune à élaborer une **OAP** qui oriente l'aménagement du secteur. La programmation actuelle prévoit l'implantation de 70% de lots libres et de 30% de logements sociaux.

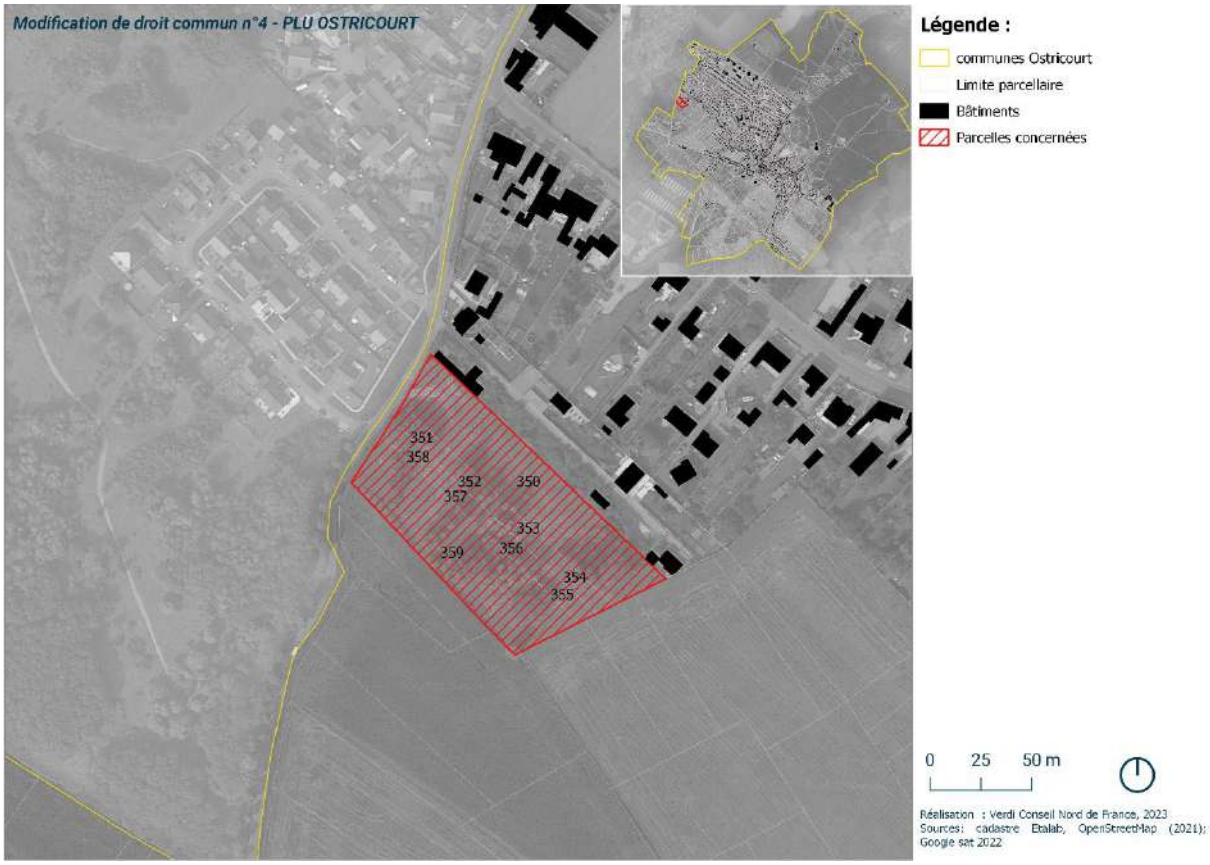
Du fait de son passé minier, l'offre en logements sociaux est importante sur la commune.

En effet, on dénombre 903 logements répartis entre 4 bailleurs et représentant 39 % du parc total de logements de la commune.

Nombre de logements à Ostricourt

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2021	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2021
MAISONS & CITES SA D'HLM	590	43
SIA HABITAT	229	29
O.P.H. DU NORD PARTENORD HABITAT	69	3
ICF NORD-EST SA D'HLM - ICF HABITAT NORD-EST	15	0

Au vu de l'importante de cette offre et dans un objectif de diversification des typologies et des modes d'accessions, la commune souhaite **supprimer l'obligation pour l'aménageur d'implanter 30 % de logements sociaux pour n'y faire que des lots libres sur l'OAP désignée.**



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Pour donner suite aux observations de public (Cf. titre 2), l'OAP est également modifiée afin d'intégrer 3 parcelles au périmètre de l'OAP. Par ailleurs, ceci entraine une modification des principes d'aménagement suivants :

- Traitement de la frange paysagère au Nord.
- Principe de desserte interne de la zone.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

La procédure porte sur une modification du PLU au regard des articles suivants :

Article L.153-41 du code l'urbanisme :

« *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ***;***

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

La procédure de modification simplifiée peut être utilisée :

- Dans les autres cas que ceux mentionnés pour la procédure de modification de droit commun ;
- Lorsqu'il s'agit de rectifier des erreurs matérielles ;
- Dans les cas de majoration des possibilités de construire ainsi définies par le Code de l'urbanisme : cf. Article L151-28 et 29).

Ces évolutions entrainent :

- La modification du plan de zonage
- La modification du règlement
- La modification du rapport de présentation
- La modification des OAP

La présente notice a ainsi pour but, de présenter et de justifier les modifications effectuées sur le PLU.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2. Evolutions à la suite de l'enquête publique

Pour donner suite aux conclusions du commissaire enquêteur concernant l'enquête publique menée du 12 mars 2024 au 27 mars 2024, des évolutions ont été apportées au dossier notamment au regard des observations du publiques.

Synthèse des observations du public et réponses

OBSERVATIONS PUBLIQUES	Réponse conjointe de la commune d'Ostricourt et de la cc. Pévèle Carembault
Maisons & Cités, représenté par M. Christophe FOUBERT et M. Grégory TEITE : Maisons & Cités souhaite aménager les parcelles AE 350 à 359 dont elle est propriétaire afin d'y viabiliser des parcelles pour la construction de logements libres de constructeur. La société sollicite : 1) l'intégration des parcelles cadastrées AE 646, 647 et 650 dans la zone d'étude de l'OAP. 2) deux habitations situées au n°571 et 574 rue des fusillés, possèdent des branchements viaires sur les réseaux d'eau potable, électriques, gaz, télécommunication qu'il est impératif de conserver et donc de reprendre dans le cadre du futur aménagement. 3) l'implantation de la voie d'accès le long des parcelles cadastrées AE 435, 437, 645 et 649 leur permettra de : reprendre l'ensemble des branchements existants et de raccorder les logements au réseau d'assainissement collectif en partenariat avec Noréade. Par ailleurs, la position actuelle de la voie d'accès ne permet pas d'implanter les parcelles constructibles à cause d'une faible profondeur de ces dernières. En pièce jointe, le plan de voirie reprenant l'aménagement.	La commune est favorable à ce que le schéma de l'OAP « Rouge et Court » soit modifié de sorte à y intégrer les parcelles demandées. Le U formé par la voie de desserte des futures habitations, sera élargi de sorte à longer les parcelles AE347, AE436, AE645 et AE649 : Avant :
	Après : La frange paysagère prévue à la limite des parcelles AE350 et AE647 sera de ce fait retirée. Le dossier de la modification sera donc ajusté à la marge, comme le permet le code de l'urbanisme, afin de tenir compte de ces demandes.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

3. Nature et objet des modifications

La liste des modifications apportées aux pièces règlementaires du PLU est présentée dans le tableau ci-dessous.

N°	Nature de la modification	Objet de la modification	Zone concernée	Documents modifiés
1	Instauration de prescription permettant une meilleure prise en compte du risque	L'intégration dans le règlement d'une meilleure prise en compte des risques miniers.	UB et UE Nh	Règlement et rapport de présentation
2	Modification de l'OAP et du rapport de présentation	Le retardement de l'aménagement de l'OAP entre la RD54 et la RD54B pour coller aux objectifs démographiques à l'horizon 2030.	1AU	OAP Rapport de présentation
3	Modification du plan de zonage	La rectification d'une erreur de zonage.	Nj -> UB	Zonage
4	Modification de l'OAP et du rapport de présentation	La modification des termes de l'OAP Rouge et Court en supprimant l'obligation pour l'aménageur d'y implanter 30 % de logements sociaux pour n'y faire que des lots libres. Ce point de modification intègre également la prise en compte de la modification de l'OAP au regard des observations du public	1AU	OAP Rapport de présentation

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

4. Compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Cette partie a pour objectif de démontrer la compatibilité de la procédure avec les orientations d'aménagements débattus par le Conseil Communautaire lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Axe du PADD	Orientations	Contribution des points de modifications aux actions du PADD
PROJET D'AMENAGEMENT, D'URBANISME ET D'HABITAT	Conforter la centralité de la ville	Au regard de la nature des modifications apportées au document d'urbanisme, la procédure n'est pas de nature à remettre en question l'armature urbaine définies dans le document d'urbanisme.
	Maîtriser le développement du tissu urbain en exploitant le potentiel de densification existant	La modification de l'OAP Rouge et Court (point de modification n°4) permettra d'assurer l'opérationnalité du site. Cela contribue à assurer l'atteinte de l'objectif consistant à maitriser l'étalement urbain en réinvestissant l'ancienne cité minière Rouge et Court située à l'extrémité ouest du tissu communale.
	Assurer le renouvellement et la valorisation des cités minières dégradées	Non concerné
	Insérer les risques et nuisances naturels et technologiques dans la logique de développement du tissu urbain	L'intégration dans le règlement de prescriptions spécifiques permettra une meilleure prise en compte des risques miniers.
	Anticiper le vieillissement de la population	Non concerné
	Améliorer le réseau d'énergie	Non concerné
PROJET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LOISIRS ET DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	Préserver et intensifier l'offre existante en matière de commerces de proximité	Non concerné
	Conforter la zone d'activité existante et faciliter l'implantation de nouvelles entreprises	Non concerné
	Pérenniser l'activité agricole présente dans la commune et faciliter son développement	Non concerné
	Maintenir et renforcer les espaces dédiés aux loisirs	Non concerné
	Améliorer la couverture numérique du territoire	Non concerné
PROJET DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS	Préserver et valoriser les cheminements doux existants et faciliter les cheminements doux dans les nouveaux projets	Non concerné
	Valoriser et marquer davantage les entrées de ville	Non concerné
	Favoriser les connexions avec le réseau viaire existant	Non concerné
	Renforcer la liaison entre la halte SNCF et le centre-ville	Non concerné
	Considérer la problématique de stationnement	Non concerné

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

	Rééquilibrer l'usage des axes routiers à l'ouest de la ville	Non concerné
PROJET DE PRESERVATION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE	Préserver le patrimoine minier présent sur la commune, empreinte de son passé industriel minier	Non concerné
	Préserver le petit patrimoine bâti existant, élément marqueur et identitaire du territoire communal	Non concerné
	Valoriser les perspectives visuelles qui renforcent l'attrait du paysage et l'identité de la ville	Non concerné
PROJET DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE MAINTIEN DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	Protéger les espaces naturels et les corridors écologiques présents dans la commune, réservoirs de biodiversité	Non concerné
	Protéger les plans d'eaux et les fossés	Non concerné
FIXER DES OBJECTIF S DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN		Non concerné

La procédure de modification ne remet pas en cause l'économie générale du PADD ainsi que ses orientations.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

5. Compatibilité avec le SCOT de Lille Métropole

La communauté de communes Pévèle Carembault fait partie du Syndicat Mixte du SCOT de Lille Métropole. Le SCOT de Lille Métropole a été approuvé le 10 février 2017. Pour rappel, le PLU d'Ostricourt a été approuvé le 29 janvier 2020. Le SCOT étant antérieur au PLU, ce dernier doit être compatible avec le SCOT.

Pour une meilleure lisibilité, le tableau suivant ne reprend que les orientations pouvant avoir un lien avec les différents points de modifications.

SCOT LILLE METROPOLE	Contribution des points de modifications à l'atteinte des orientations du SCOT
GARANTIR LES GRANDS ÉQUILIBRES DU DÉVELOPPEMENT	
Axe : la trame urbaine	
ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN	Non concerné
LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN	La modification de l'OAP Rouge et Court (point de modification n°4) permettra d'assurer l'opérationnalité du site. Cela contribue à assurer l'atteinte de l'objectif consistant à maitriser l'étalement urbain en réinvestissant l'ancienne cité minière Rouge et Court située à l'extrémité ouest du tissu communale.
MAITRISER L'EXTENSION DE LA VILLE	Le retardement de l'aménagement de l'OAP entre la RD54 et la RD54B permettra un étalement dans le temps de la consommation foncière communale.
OPTIMISER LA RESSOURCE FONCIÈRE	Non concerné
Axe : le compte foncier	
LES ENJEUX DE CONSOMMATION FONCIÈRE PAR TERRITOIRE	Au vu de l'importante part de logements sociaux à Ostricourt, la suppression de la part de 30% logements sociaux dans l'OAP Rouge et Court permettra de diversifier l'offre résidentielle communale.
LES BESOINS FONCIERS POUR RÉPONDRE AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE	Le retardement de l'aménagement de l'OAP entre la RD54 et la RD54B permettra un étalement dans le temps de la consommation foncière communale.
DOTER LE TERRITOIRE DES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE ET SUIVI DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE	Non concerné
RÉPONDREAUX BESOINS EN HABITAT DANS UNE DYNAMIQUE DE SOLIDARITÉS	
Axe : assurer les parcours résidentiels par une offre adaptée et diversifiée	
CRÉER DE NOUVEAUX LOGEMENTS DANS UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX	Non concerné
DENSIFIER LES TISSUS RÉSIDENTIELS EN HARMONIE AVEC LEUR CONTEXTE URBAIN	Non concerné
DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE ABORDABLE, ADAPTÉE ET DIVERSIFIÉE	Au vu de l'importante part de logements sociaux à Ostricourt, la suppression de la part de 30% logements sociaux dans l'OAP Rouge et Court permettra de diversifier l'offre résidentielle communale.
VISER L'EXEMPLARITÉ EN MATIÈRE ENVIRONNEMENTALE	
Axe : garantir un cadre respectueux des ressources naturelles et de la santé publique	

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

SCOT LILLE METROPOLE	Contribution des points de modifications à l'atteinte des orientations du SCOT
AGIR POUR LA RECONQUÊTE D'UNE RESSOURCE EN EAU IRREMPLAÇABLE	Non concerné
MAITRISER L'EXPOSITION DES HABITANTS AUX POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES	L'intégration dans le règlement d'une meilleure prise en compte des risques miniers permettra une plus grande maitrise de l'exposition des habitants aux risques.

La procédure de modification ne remet pas en cause le principe de hiérarchie des normes et la compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

6. Modifications du règlement

Les éléments apparaissant en rouge sont modifiés.

1. Point de modification N°1

- **Page 26**

«

SECTION II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte correspondant au tissu urbain périphérique, destinée à de l'habitat, des commerces, des équipements publics…

Rappel :

[…]

Dans les secteurs d'aléas miniers de tassement et d'effondrement avérés des zones urbaines, les constructions, installations, ouvrages, travaux, etc. ne sont autorisés que sous l'observation de prescriptions spéciales visant à limiter les effets du risque et à ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques et de leur importance. Les constructions doivent répondre à des objectifs de solidité et de pérennité pour faire face au tassement différentiel des sols. »

- **Page 40**

«

SECTION III– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités économiques telles qu'activités industrielles, commerciales ou artisanales ainsi que des activités tertiaires.

Rappel :

[…]

Dans les secteurs d'aléas miniers de tassement et d'effondrement avérés des zones urbaines, les constructions, installations, ouvrages, travaux, etc. ne sont autorisés que sous l'observation de prescriptions spéciales visant à limiter les effets du risque et à ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques et de leur importance. Les constructions doivent répondre à des objectifs de solidité et de pérennité pour faire face au tassement différentiel des sols. »

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

- **Page 92**

«

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle protégée. Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- Le secteur Nh, destiné à accueillir des équipements publics et des activités économiques,
- Le secteur Nj, destiné à des jardins familiaux,
- Le secteur Nk, destiné à l'activité de karting et aux aménagements nécessaires,
- Le secteur Nl, destiné à accueil d'activités de loisirs.

Rappel :

Dans les secteurs d'aléas miniers de tassement et d'effondrement avérés repris au plan de zonage en zones naturelle et agricole, les constructions, installations, ouvrages, travaux, etc. sont interdits hormis les installations nécessaires à l'entretien, la surveillance ou la mise en sécurité des ouvrages miniers.»

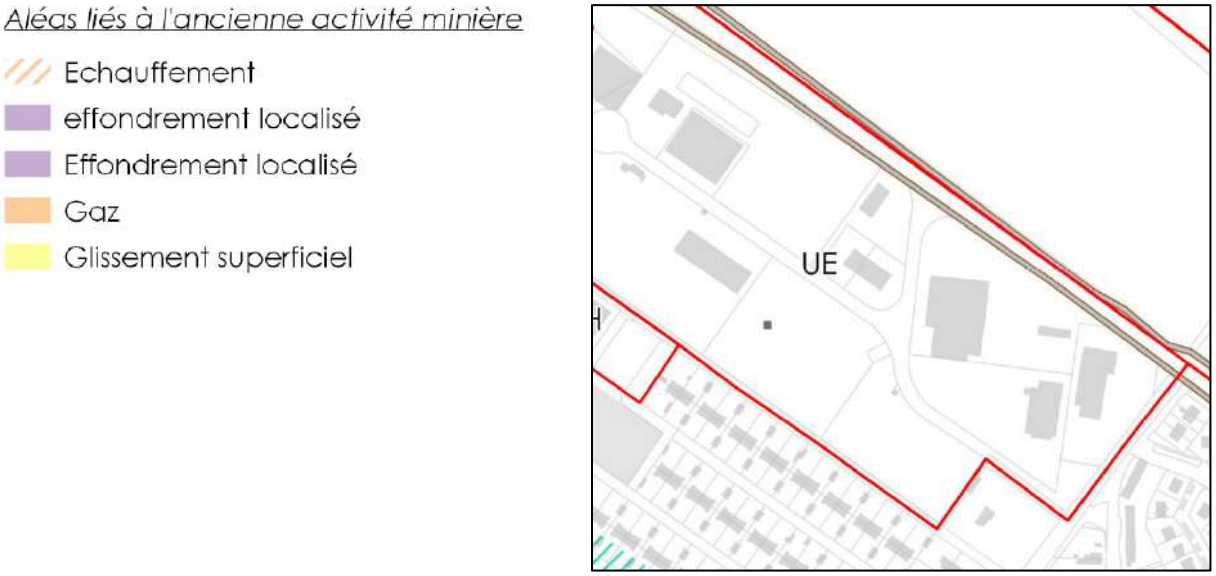
Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

7. Modifications du zonage

1. Point de modification N° 1

La modification consiste à mettre à jour le plan de zonage au regard de la carte des aléas « mouvements de terrain » / Ouvrages débouchant au jour – Travaux souterrains.

En effet, l'instabilité présente sur la zone UE n'est pas reprise.

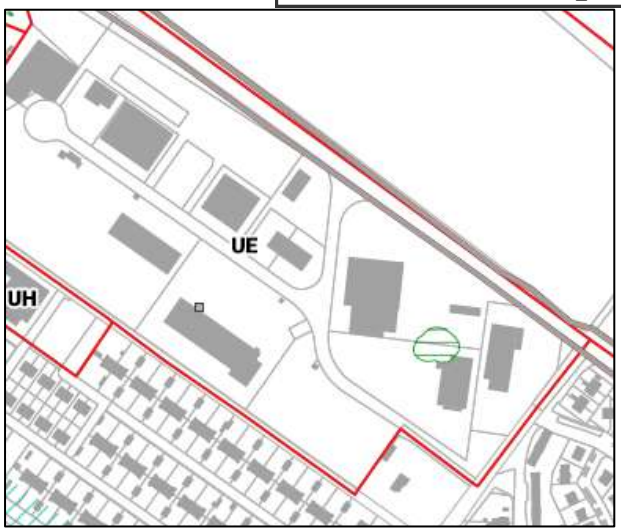


Extrait du zonage avant modification

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Aléas liés à l'ancienne activité minière

- Echauffement
- Aleas lies a l'ancienne activite miniere - Effondrement localise
- Gaz
- Glissement superficiel
- Tassement

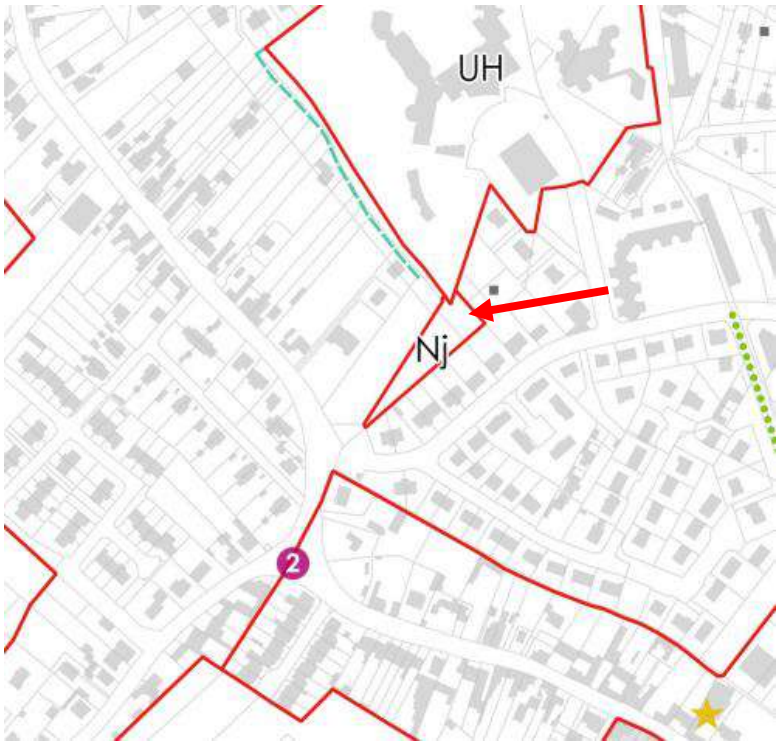


Extrait du zonage après modification

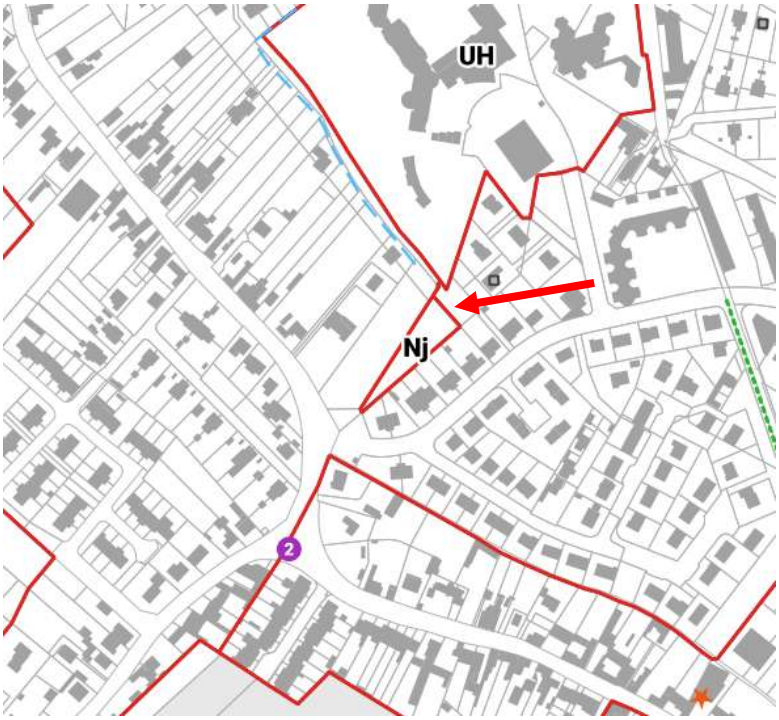
Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2. Point de modification N°3

La modification consiste à rectifier une erreur de zonage de la parcelle AH 662 d'une superficie de 535 m² actuellement classée en « Nj » vers un classement en zone « UB ».



Extrait du zonage avant modification



Extrait du zonage après modification

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

8. Modifications des OAP

Les modifications suivantes apparaissant en rouge sont effectuées au sein de la pièce « OAP »

1. Point de modification N°2

- **Page 4**

Orientations d'aménagement et de programmation

I. Phasage des aménagements

Afin de maîtriser l'urbanisation de la commune dans le temps et en fonction des opportunités, il conviendra de respecter un phasage des aménagements de chaque zone.

1- Ancienne Cité minière Rouge et Court : aménagement possible à partir de 2020

2- Secteur situé entre la rue de l'Egalité et la ruelle Ghesquière : aménagement possible à partir de 2020

3- Secteur situé entre la RD54A et la rue L. Blum : aménagement possible à partir de 2023

4- Secteur situé entre la RD54B et la RD54 : aménagement possible à partir de ~~2025~~ 2030

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2. Point de modification N°4

- **Page 10**

II. Ancienne cité minière Rouge et Court

[…]

2. Orientations particulières

[…]

Intégration et valorisation paysagère

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier, deux traitements végétalisés seront réalisés. Les franges sud et est en lien avec les espaces agricoles recevront une frange végétalisée d'une hauteur de 2m minimum~~. La frange nord en lien avec les constructions existantes recevra une frange végétalisée d'1,8m de hauteur minimum. Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.~~

Programmation

La zone d'étude devra respecter une ~~l'~~implantation de 100% ~~70%~~ de lots libres. ~~et de 30% de logements sociaux.~~

[…]

- **Page 11**

3. Schéma d'aménagement

CES ORIENTATIONS SONT SCHÉMATIQUES ET REPRÉSENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER.

- Zone d'étude : 1 Ha
- Principe de création d'accès routiers sécurisés à la zone
- Principe de création d'une voie partagée de desserte accompagnée d'un cheminement piétonnier et d'un traitement paysager
- Aménagement d'une bande sécurisée pour les déplacements doux
- Elargissement de la rue des Fusillés afin de la sécuriser
- ~~Implantation d'une frange végétalisée de 2m de hauteur minimum~~
- Implantation d'une frange végétalisée d'1,8m de hauteur minimum
- Limite communale

Programmation :
Il conviendra d'implanter un minima de 30% de logements sociaux

OSTRICOURT
25m
N

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - ANCIENNE CITÉ MINIÈRE ROUGE ET COURT.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

CES ORIENTATIONS SONT SCHEMATIQUES ET REPRESENTE DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER

- Zones d'études : 1.27 ha
- Principes de création d'accès routiers sécurisés à la zone
- Principe de création d'une voie partagée de desserte accompagnée d'un cheminement piétonnier et d'un traitement paysager
- Aménagement d'une bande sécurisée pour les déplacements doux
- Elargissement de la rue des Fusillés afin de la sécuriser
- Implantation d'une frange végétalisée de 2 m de hauteur minimum
- Limite communale

OSTRICOURT

60 M

N

Orientations d'aménagement et de programmation - Ancienne cité minière Rouge et Court

VERDI

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

9. Modification du rapport de présentation

1. Point de modification N°2

- **Page 65**

PARTIE IV : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

[…]

III. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

[…]

- **Secteur situé entre la rue de l'Egalité et la ruelle Ghesquière : aménagement possible à partir de 2020,**
- **Secteur situé entre la RD54A et la rue Léon Blum : aménagement possible à partir de 2023,**
- **Secteur situé entre la RD54B et la RD54 : aménagement possible à partir de ~~2025~~ 2030.**

[…]

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2. Point de modification N°3

- **Page 64**

PARTIE IV : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

[…]

II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS […]

3. Tableau des surfaces […]

Le tableau suivant compare les superficies entre l'ancien et le nouveau document d'Urbanisme.

Ancien PLU		Nouveau PLU	
Zones	Surface (ha)	Zones	Surface (ha)
UA	40,1	UA	34 ,23
UB	145,5	UB	~~161,55~~ 161,60
UE	11,5	UE	16,39
UH	2,2	UEpfm	9,79
Total U	198,8	UH	11,77
1AU	31,8	Total U	194,3
2AU	16,6	1AU	7,87
2AUpfm	31,13	1AUpfm	14,9
Total AU	78,5	Total AU	22,77
Zone A	175	Zone A	159,9
Zone N	307,1	Zone N	334,98
		Zone Nh	2,22
		Zone Nj	~~0,19~~ 0,14
		Zone Nk	13,64
		Zone Nl	0,07
		Total STECAL	13,9

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

- **Page 82**

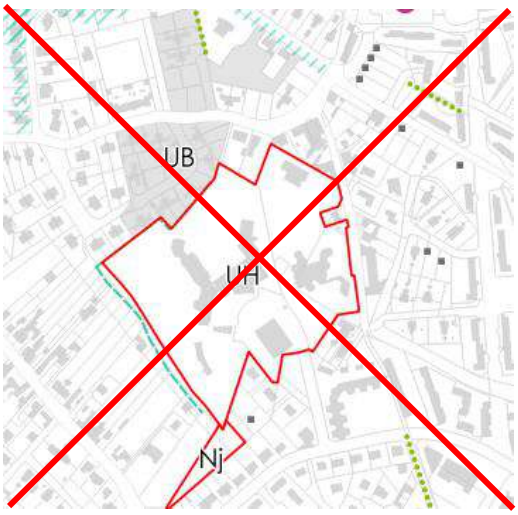
IV. CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS […]

1. *Justifications des limites de zones […]*

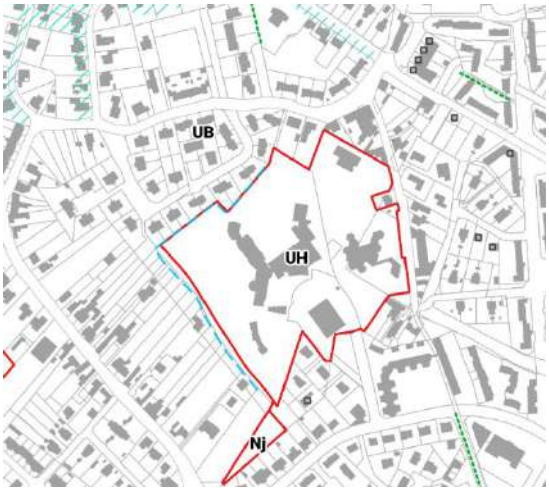
a. La délimitation de la zone urbaine […]

ii. Sous-secteurs […]

Terrains de sport



[…]



- **Page 91**

d. Zones naturelles […]

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Le secteur Nj correpond à l'emprise des jardins familiaux. Il présente une superficie d'environ ~~1900 m²~~ 1360m².

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

3. Point de modification N°4

- **Page 41**

PARTIE III : DEFINITION D'ENJEUX ET ANALYSE DES BESOINS

[…]

II. CHOIX DES ZONES D'EXTENSION

2. *Les extensions mixtes* […]

b. Projet de renouvellement urbain : cité Rouge et Court

Cet espace est actuellement en friche, avec un projet de logements en vis-à-vis sur la commune de Oignies. L'objectif est d'assurer une reconversion urbaine de ce site délaissé. Il présente une surface de 1 ha, soit 20 logements potentiels en appliquant une densité moyenne de 20 logements/ha. ~~Un objectif de mixité sociale est également prévu sur ce site, avec a minima 30% de logements sociaux.~~

[…]

PARTIE IV : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

[…]

III. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION […]

2. Ancienne cité minière Rouge et Court […]

Urbain

~~*Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.~~

*Objectif d'évolution future via la conservation de perméabilités vers les zones voisines.

[…]

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

10. Annexe 1 : Délibération de prescription

Envoyé en préfecture le 15/12/2022
Reçu en préfecture le 15/12/2022
Publié le
ID : 059-200041960-20221215-CC_2022_276-DE

Département du Nord

Arrondissement de LILLE

DELIBERATION CC_2022_276

OBJET :

COMMISSION 1 - MOBILITE - AMENAGEMENT - ADS

PLUI

Lancement et objectifs de la modification n° 1 du PLU d'OSTRICOURT

Présents au vote de la délibération :

Titulaires et suppléants présents : 40
Procurations : 11

Nombre de votants : 51

Communauté de communes Pévèle Carembault

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mille vingt deux, le douze décembre à 18 heures 30, le Conseil Communautaire de la communauté de communes Pévèle Carembault s'est réuni à Pont-à-Marcq sous la présidence de M. Luc FOUTRY, Président pour la tenue de la session ordinaire, suite à la convocation faite le 5 décembre 2022, conformément à la loi.

Présents :
Luc FOUTRY, Marie CIETERS, Bernard CHOCRAUX, Michel DUPONT, Yves LEFEBVRE, Joëlle DUPRIEZ, Bruno RUSINEK, Arnaud HOTTIN, Benjamin DUMORTIER, Nadège BOURGHELLE-KOS, Sylvain CLEMENT, Bernadette SION, Jean-Louis DAUCHY, Didier DALLOY, José ROUCOU, Philippe DELCOURT, Franck SARRE, Frédéric PRADALIER, Olivier VERCRUYSSE, Pascal FROMONT, Marion DUBOIS, Frédéric MINET, Odile RIGA, Régis BUE, Marcel PROCUREUR, Thierry DEPOORTERE, Vinciane FABER, Marie-Christine LE LAY, François-Hubert DESCAMPS, Sylvain PEREZ, Christian DEVAUX, Pascal DELPLANQUE, Ludovic ROHART, Carine GAU, Michel PIQUET, Valérie NEIRYNCK, Jean-Paul VERHELLEN, Alain DUCHESNE, Alain BOS, Jean-Luc LEFEBVRE

Ont donné pouvoir :
Guy SCHRYVE, procuration à Frédéric PRADALIER
Thierry BRIDAULT, procuration à Michel PIQUET
Murielle RAMBURE, procuration à Marie CIETERS
Patrick LEMAIRE, procuration à Christian DEVAUX
Gilda GRIVON, procuration à Carine GAU
Frédéric SZYMCZAK, procuration à Ludovic ROHART
Coralie SEILLIER, procuration à Bernard CHOCRAUX
Thierry LAZARO, procuration à Luc FOUTRY
Didier WIBAUX, procuration à Bruno RUSINEK
Luc MONNET, procuration à Joëlle DUPRIEZ
Michel MAILLARD, procuration à Vinciane FABER

Absents excusés :
Isabelle LEMOINE

Secrétaire de Séance : Sylvain PEREZ

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Envoyé en préfecture le 15/12/2022
Reçu en préfecture le 15/12/2022
Publié le
ID : 059-200041960-20221215-CC_2022_276-DE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE du 12 décembre 2022

Délibération CC_2022_276

COMMISSION 1 - MOBILITE - AMENAGEMENT - ADS

PLUI

Lancement et objectifs de la modification n° 1 du PLU d'OSTRICOURT

Le Conseil Communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L.153-36 et suivants et l'article L.153-41 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme d'Ostricourt, approuvé par le conseil municipal le 29 janvier 2020 ;

Vu le Compte-Rendu de la réunion du 15 mars 2022 entre la Préfecture du Nord et la commune d'Ostricourt, faisant suite au recours préfectoral contre le PLU approuvé le 29 janvier 2020 ;

Vu l'Arrêté Préfectoral du 3 août 2021 portant transfert de la compétence PLU à la Pévèle Carembault au 1er juillet 2021 ;

Vu l'avis de la Commission 1 - Aménagement, mobilité et ADS lors de sa séance du 18 octobre 2022.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme dispose qu'« *un plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification dite de droit commun s'il est décidé de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation sans que cela ne porte atteinte au plan d'aménagement et de développement durables, ou n'ait pour conséquence de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance ou encore de porter atteinte à la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.* »

La modification ci-engagée à la demande de la commune d'OSTRICOURT porte sur plusieurs objets :

- La rectification d'une erreur de zonage ;
- La modification des termes de l'OAP Rouge et Court en supprimant l'obligation pour l'aménageur d'y implanter 30 % de logements sociaux ;
- L'intégration dans le règlement d'une meilleure prise en compte des risques miniers et le retardement de l'aménagement de l'OAP entre la RD 54 et la RD54B pour coller aux objectifs démographiques à l'horizon 2030, conformément aux demandes de la DDTM lors de la réunion organisée avec la commune en mars dernier.

Dans ce cadre, après saisine de l'autorité environnementale et notification du projet aux personnes publiques associées, une enquête publique sera organisée dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement. Elle permettra de consulter et d'associer le public à cette procédure, dans les conditions établies en concertation avec le commissaire enquêteur que nommera le Président du Tribunal Administratif pour la mener.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de PLU modifié, éventuellement amendé pour tenir compte des avis qui seront joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera présenté au conseil communautaire qui sera appelé à délibérer sur son approbation.

Ouï l'exposé de son Président,
APRES EN AVOIR DELIBERE, le conseil communautaire :

DECIDE (par 51 voix POUR, 0 voix CONTRE, 0 ABSTENTION SUR 51 VOTANTS) :

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Envoyé en préfecture le 15/12/2022
Reçu en préfecture le 15/12/2022
Publié le
ID : 059-200041960-20221215-CC_2022_276-DE

- ***De prescrire le lancement de la modification de droit commun n°3 du PLU d'OSTRICOURT conformément aux objectifs tels que définis ci-dessus,***
- ***De laisser l'initiative à Monsieur le Président d'engager et d'organiser la procédure de modification du PLU.***

Ont signé au registre des délibérations les membres du Conseil Communautaire repris ci-dessus.
Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Signé électroniquement par : Luc FOUTRY
Date de signature : 15/12/2022
Qualité : PRESIDENT

Pour extrait conforme,
Le Président

Luc FOUTRY

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Pévèle Carembault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNAUTE DE COMMUNES PEVELE CAREMBAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'OSTRICOURT

Modification de droit commun N°1

5 Rapport de Présentation

OSTRICOURT

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 27/05/2024 Approbation

Le président : Luc Fouty

COMMUNAUTE DE COMMUNES PEVELE CAREMBAULT

VERDI Designer de territoires

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Sommaire

PARTIE III : DEFINITION D'ENJEUX ET ANALYSE DES BESOINS 5

I. ENJEUX ET BESOINS EN TERMES DE DEVELOPPEMENT URBAIN 5

1. Calcul du besoin en logements 6
2. Diagnostic foncier et capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâti 10
a. Méthodologie 10
b. Identification des espaces disponibles en trame urbaine 12
3. Synthèse des besoins en logements 39

II. CHOIX DES ZONES D'EXTENSION 40

1. Les extensions mixtes 40
a. Cœur d'îlot rue Léon Blum 40
b. Projet de renouvellement urbain : cité Rouge et Court 41
c. Secteur rue de l'égalité et de la ruelle Ghesquière 42
d. Secteur entre la RD54B et la RD54 43
e. Synthèse des logements potentiels dans les sites d'extension 44
2. L'extension pour l'économie 45

PARTIE IV : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME 46

I. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 47

1. Politique d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat 48
a. Conforter la centralité de la ville 48
b. Maitriser le développement du tissu urbain en exploitant le potentiel de densification existant 49
c. Assurer le renouvellement et la valorisation des cités minières dégradées 50
d. Insérer les risques et nuisances naturels et technologiques dans la logique de développement du tissu urbain 50
e. Anticiper le vieillissement de la population 51
f. Améliorer le réseau d'énergie 52
2. Projet de développement économique et des loisirs et des communications numériques 53
a. Préserver et intensifier l'offre existante en matière de commerces de proximité 53
b. Conforter la zone d'activité existante et faciliter l'implantation de nouvelles entreprises 53
c. Pérenniser l'activité agricole présente dans la commune et faciliter son développement 53
d. Maintenir et renforcer les espaces dédiés aux loisirs 54
e. Améliorer l'accès aux communications numériques 54
3. Politique en matière de transports et déplacements 55
a. Préserver et valoriser les cheminements doux existants et faciliter les déplacements doux dans les nouveaux projets 55
b. Valoriser et marquer davantage les entrées de ville 55
c. Favoriser les connexions avec le réseau viaire existant 56
d. Renforcer la liaison entre la halte SNCF et le centre-ville/ Considérer la problématique de stationnement .. 56
e. Rééquilibrer l'usage des axes routiers à l'ouest de la ville 57
4. Politique de préservation du paysage et du patrimoine 57
a. Préserver le patrimoine minier présent sur la commune, empreinte de son passé industriel minier 57
b. Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine urbain 57
c. Valoriser les perspectives visuelles qui renforcent l'attrait du paysage et l'identité de la ville 58
5. Politique en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et maintien des continuités écologiques 58
a. Protéger les espaces naturels et les corridors écologiques présents dans la commune, réservoir de biodiversité 58
b. Protéger les plans d'eau et fossés 58

II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 59

1. Consommation d'espace entre 2006 et 2018 59

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2 Incidence du PLU sur la consommation d'espace agricole 61
3.Tableau des surfaces 64

III. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 65

1. Secteur situé entre la RD54A et la rue L. Blum 65
2. Ancienne cité minière Rouge et Court 67
3. Restructuration du centre-ville 69
4. Zone d'activités – RD306 70
5. Secteur situé entre la RD54B et la RD54 71
6. Secteur situé entre la rue de l'Egalité et la ruelle Ghesquière 73
7. Restructuration du pôle gare 74
8. OAP – Déplacements 75

IV. CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS 77

1. Justifications des limites de zones 77
a. La délimitation de la zone urbaine 77
b. La zone à Urbaniser (1AU) 83
c. Les zones agricoles 86
d. Zones naturelles 88
2. Prise en compte des risques 92
a. Les risques naturels 92
b. Le risque sismique 94
c. Le risque de mouvement de terrain 94
d. Le risque lié à la présence de cavités souterraines 94
e. Le risque minier 94
f. Les risques technologiques 94
3. Justifications des outils mis en œuvre dans le PLU 95
a. Emplacements réservés 95
b. Protection des éléments de patrimoine urbain 97
c. Protection des éléments naturels remarquables 99
d. Protection des chemins et des accès au titre de l'article L.151-38 du CU 100
e. Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) 102
f. Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination 102
g. Identification des exploitations agricoles 103

V. JUSTIFICATIONS DES LIMITES ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL 104

1. Dispositions générales 104
2. Usage des sols et destinations des constructions 106
a. Les zones U 106
b. La zone 1AU 107
c. La zone agricole 108
d. La zone naturelle (N) 109
3. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 109
a. Volumétrie et implantation des constructions 109
b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 113
c. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 114
d. Stationnement 114
4. Equipements et réseaux 115
a. Desserte par les voies publiques ou privées 115
b. Desserte par les réseaux 115

VI. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA REVISION GENERALE DU PLU 117

1. Sur le plan de zonage 117
2. Sur le règlement 121

VII. JUSTIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DES NORMES JURIDIQUES SUPERIEURES AU PLU ET DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 122

1. Principes généraux du Droit de l'Urbanisme 122

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2. Les servitudes d'utilité publique 123
3. Prise en compte des documents supra communaux 125

PARTIE V : EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 131

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

PARTIE III : DEFINITION D'ENJEUX ET ANALYSE DES BESOINS

I. ENJEUX ET BESOINS EN TERMES DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Le diagnostic de la commune fait apparaître des enjeux liés à son identité. L'affirmation d'un cadre de vie communal de qualité constitue le fondement de son attractivité.

Le tissu urbain principal présente des enjeux liés à l'arrivée de nouveaux habitants, la requalification d'espaces délaissés, la reconversion des friches, le développement et le maintien des activités économiques et commerciales, la protection de l'environnement et la prise en compte des risques.

Le tissu urbain bénéficie de nombreux atouts : présence de commerces, de services et d'équipements : le but du PLU est d'assurer un dynamisme tout en tenant compte des contraintes existantes sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

1. *Calcul du besoin en logements*

Il s'agit de se donner les moyens d'un développement adapté à la commune, quantitativement (croissance démographique souhaitée et nombre de logements correspondants, et qualitativement (maîtrise du foncier et de la consommation de l'espace par une bonne localisation du développement, offre en logements adaptée aux besoins et à l'accueil d'une population diversifiée, et à l'identité communale afin d'assurer la mixité sociale sur le territoire).

Dès lors, le développement de l'habitat doit être maîtrisé en rapport avec les besoins réels en termes de logement et la capacité des communes à répondre aux besoins de la population existante et à venir (équipements, services et commerces de proximité).

La commune d'Ostricourt souhaite renforcer la cohésion sociale sur son territoire, en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, et en adaptant l'offre en logements aux évolutions sociodémographiques. Cela passe par la diversification de l'offre de logements. Elle souhaite également garantir un dynamisme sur son territoire, notamment par le maintien des équipements, des commerces, des services et de l'emploi.

Dans cette optique, la commune envisage une croissance de 10% de la population à l'horizon 2030.

Trois variables sont retenues pour calculer ce besoin :

-Le desserrement de la taille moyenne des ménages,

-Le renouvellement urbain,

-les logements construits depuis 2013 (date des données du diagnostic).

■ *Le desserrement de la taille moyenne des ménages*

La population d'Ostricourt en 2013 sans double compte est de **5443 habitants**.

Le nombre de logements réalisés ou en projet depuis 2013 s'élève à 315.

La taille des ménages sur la commune d'Ostricourt est de **2.65** personnes en 2013.

Nous retiendrons ici **l'hypothèse de la baisse du nombre de personnes par ménage sur la période 2016-2030 :**

Taille des ménages projetée en 2030 : **2.52** (on conserverait à peu près l'écart avec la moyenne nationale, qui passe de 2,2 en 2013 à 2,08 estimée en 2030) (cela équivaut aussi au desserrement prévu par le SCoT).

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Nombre d'habitants en 2030 +10%	/ taille des ménages en 2030	= nombre de résidences principales nécessaires en 2030
5987	/ 2,52	= 2376

Si l'on compare ce nombre de résidences principales en 2030 à celui de 2013, on aura ainsi le nombre de logements nécessaires pour atteindre l'objectif de croissance de 10% :

Nombre de résidences principales en 2030	- Nombre de résidences principales en 2013	= nombre de logements nécessaires pour une croissance de 10%
2376	- 2039	= 336

Ainsi, 336 logements sont nécessaires pour tenir compte du phénomène de desserrement des ménages en assurant une croissance de 10%.

- ***Le renouvellement du parc de logements***

Avec un taux de renouvellement urbain de 0,3%, 99 logements supplémentaires seraient à prévoir. Ce taux de 0,3% est justifié par les nombreuses cités minières sur la commune, avec des phénomènes de démolition-reconstruction.

Nombre de logements en 2013	Taux de renouvellement annuel	Nombre de logements nécessaires pour le renouvellement du parc
2199	0,3 X 15 ans	99

En ajoutant les 336 logements nécessaires pour le desserrement des ménages, cela représente un total de 435 logements pour assurer un objectif de croissance de 10%.

- ***Logements construits depuis 2013 et Projets en cours***

Dans les PA accordés, on compte un total de 123 logements, détaillés ci-après. En outre, 74 logements ont été construits depuis 2013. Il reste donc 238 logements à prévoir pour atteindre l'objectif démographique.

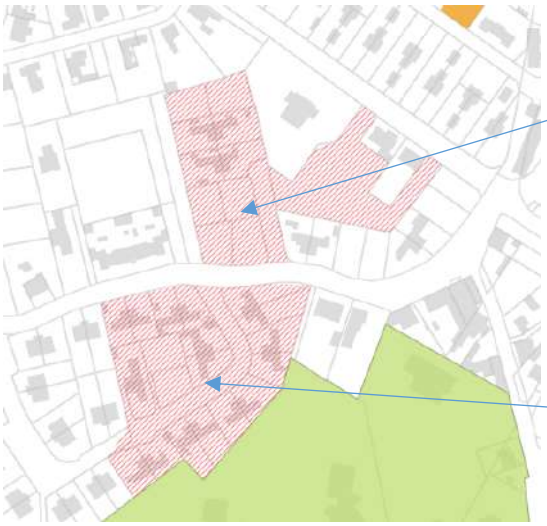
Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Extrait du diagnostic foncier : 28 logements prévus

Extrait du diagnostic foncier : 25 logements prévus

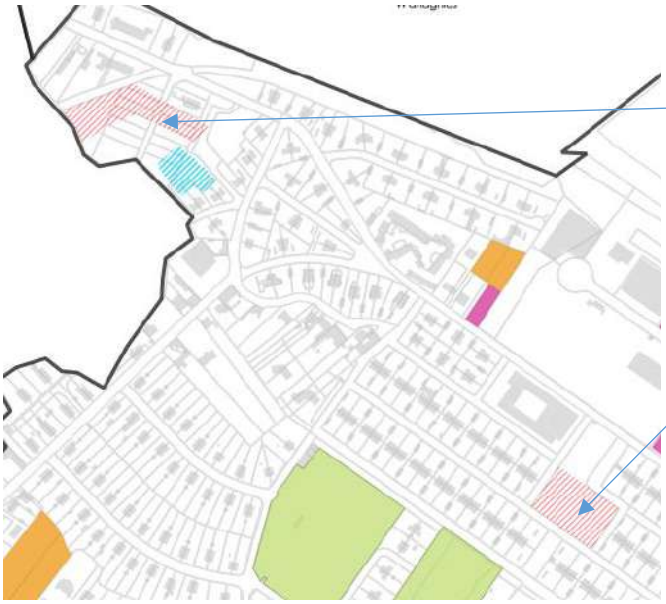
Extrait du diagnostic foncier : 23 logements prévus

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE



Extrait du diagnostic foncier : 11 logements prévus

Projet de renouvellement urbain (même nombre de logements)



Extrait du diagnostic foncier : 20 logements prévus

Extrait du diagnostic foncier : 16 logements prévus

- ***La prise en compte de la vacance***

Le taux de vacance était de 7% en 2013, ce qui correspond à la moyenne sur le territoire. Elle est de 8,1% en 2016. La croissance du taux de logements vacants s'explique par la présence d'opérations pour lesquelles les lots étaient non occupés lors du recensement.

Ainsi, il n'a pas été fixé d'objectifs de résorption de la vacance.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

- ***Synthèse***

Synthèse des besoins en logements	
Pour le desserrement des ménages	336
Pour le renouvellement du parc	99
Logements construits depuis 2013	74
Projets en cours	123
Total	238

Au total, 238 logements sont nécessaires pour atteindre une croissance de 10%, conformément aux objectifs fixés dans le PADD.

Ces logements seront à localiser en priorité au sein du tissu urbain existant, ou sous forme de renouvellement urbain, afin de limiter la consommation d'espace agricole, comme l'énonce les principes généraux du droit de l'Urbanisme et le SCOT. En ce sens, un phasage a été défini pour les zones à urbaniser.

Dans le cadre d'une extension de la tache urbaine, les zones de développement devront être situées en continuité du tissu bâti existant.

2. *Diagnostic foncier et capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâti*

a. *Méthodologie*

La zone urbaine a été déterminée à travers la définition de la partie actuellement urbanisée (PAU). C'est seulement si les potentialités sont insuffisantes au sein de cette PAU que des secteurs d'extension peuvent être déterminés.

La PAU est déterminée au travers d'un faisceau d'indices : desserte, nombre de constructions existantes, distance du terrain par rapport au bâti existant, contiguïté avec les parcelles bâties. Cette notion s'apprécie de la même manière que le principe de constructibilité limitée.

Ainsi, le caractère urbanisé d'un espace s'apprécie en fonction de la densité de construction (CE 29 janvier 1997, Djerelian, requête. n° 125842), de la desserte par les différents réseaux et la voirie ainsi

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

que des obstacles physiques pouvant séparer les parcelles litigieuses des zones d'habitations existantes[1]. Ces critères sont cumulatifs.

Ainsi, un terrain situé en partie boisée, à 2,5km du bourg et 500 mètres d'un hameau, séparé des bâtiments dont la proximité est invoquée par une route départementale et par une distance de 300 mètres, se trouve hors de la partie actuellement urbanisée (CAA Bordeaux 17 décembre 2007 M. André X). De même, une parcelle contiguë à une vaste zone naturelle en partie boisée et vierge de toute construction occupe un secteur nettement différent de ceux précédemment urbanisés ou en voie d'urbanisation (CAA Nancy 8 novembre 2007 M. Jean-Louis X).

La distance par rapport au bourg est un critère déterminant. Sera par exemple considéré en dehors de la partie urbanisée un terrain situé à plus de 100 mètres d'une agglomération. En revanche, une parcelle située à proximité immédiate des maisons fait partie de l'espace urbanisé. (CE 17 janvier 1994 Demesidon, CE 30 juin 1995 Bobin).

Pour Ostricourt, la délimitation de la zone constructible repose sur les principes suivants :

- **Reprise du tissu urbain dense** : la zone constructible se limite au tissu urbain dense et ne reprend pas l'habitat dispersé.

- **Prise en compte des coupures d'urbanisation :** la largeur maximale d'une dent creuse est limitée à 80 mètres linéaires. Au-delà, la parcelle est considérée comme une coupure d'urbanisation.

- **Prise en compte de la desserte par les réseaux :** les terrains non desservis ne sont pas repris en zone constructible.

- **Limiter l'étalement urbain :** la limite de la zone urbaine s'arrête à la dernière habitation, même si des constructions sont présentes en vis-à vis.

- **Principe de densification :** une potentialité est comptabilisée pour 20 mètres de façade. Pour les cœurs d'îlot, une densité moyenne de 20 logements/ha est fixée.

Les gisements fonciers disponibles sont identifiés ci-après.

[1] Ainsi, une parcelle située à environ 100 mètres du périmètre urbanisé est inconstructible, parce qu'elle est séparée du tissu urbain par un ruisseau surmonté d'un pont qui constitue une coupure d'urbanisation : CAA Marseille, 20 septembre 2007, M et Mme Gilbert.

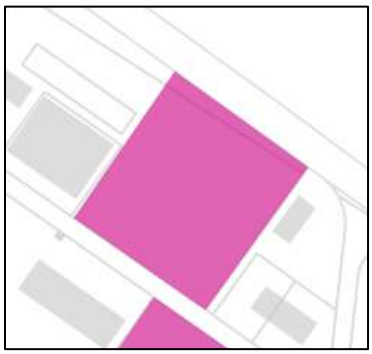
Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

b. *Identification des espaces disponibles en trame urbaine*

La dent creuse située en second rang rue Pierre Brossolette peut potentiellement accueillir 3 logements.

L'espace recensé rue Pierre Brossolette est occupé par une nouvelle construction n'apparaissant pas au cadastre.

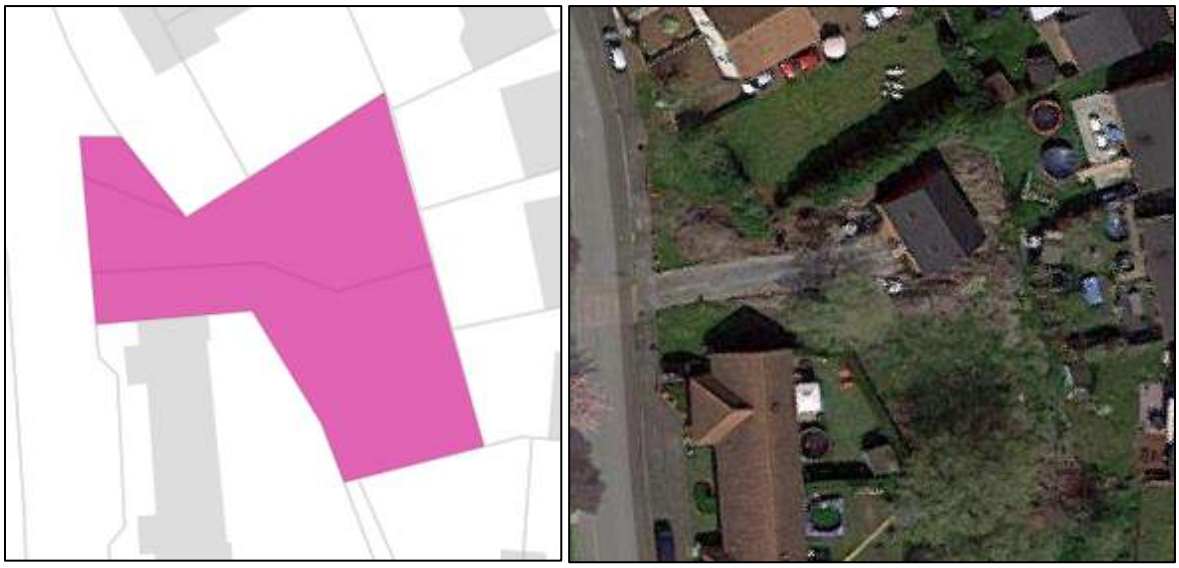
L'espace recensé à proximité de la D354 est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé rue Pierre Brossolette est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensé Avenue François Mitterrand est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé rue des Platanes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

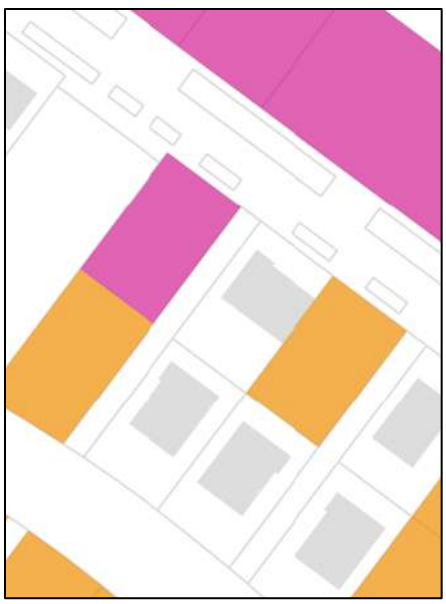
L'espace recensé rue des Ormes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.

L'espace recensé à l'angle des rues de Platanes et des Aulnes est considéré comme une dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.

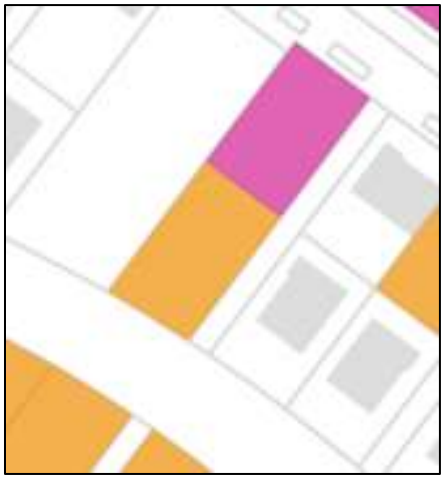
L'espace recensé en second rang rue des Platanes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L’espace recensé rue des Platanes est considéré comme construction n’apparaissant pas au cadastre.



L’espace recensé en second rang rue des Platanes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensé rue des Platanes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.

Les espaces recensés comme dent creuse en premier et second rangs rue des Platanes sont considérés comme dents creuses pouvant accueillir un logement chacune, soit 4 potentiels logements au total.

L'espace recensé rue des Platanes est considéré comme constructions n'apparaissant pas au cadastre.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les espaces recensés sur l'îlot entre les rues des Aulnes et des Frênes sont considérés comme dents creuses pouvant potentiellement accueillir 10 logements.

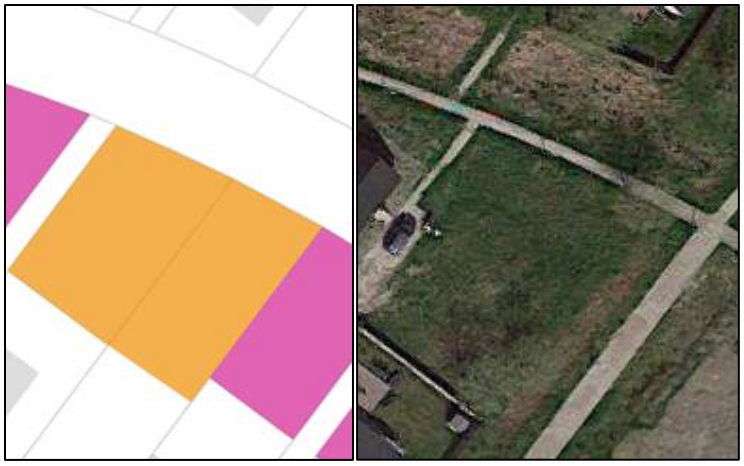
Les espaces recensés sur l'îlot rue des Frênes sont considérés comme dents creuses pouvant potentiellement accueillir 12 logements.

Les espaces recensés au croisement de la rue des Frênes et des Aulnes sont considérés comme dents creuses pouvant accueillir 2 logements.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensé rue des Frênes est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.

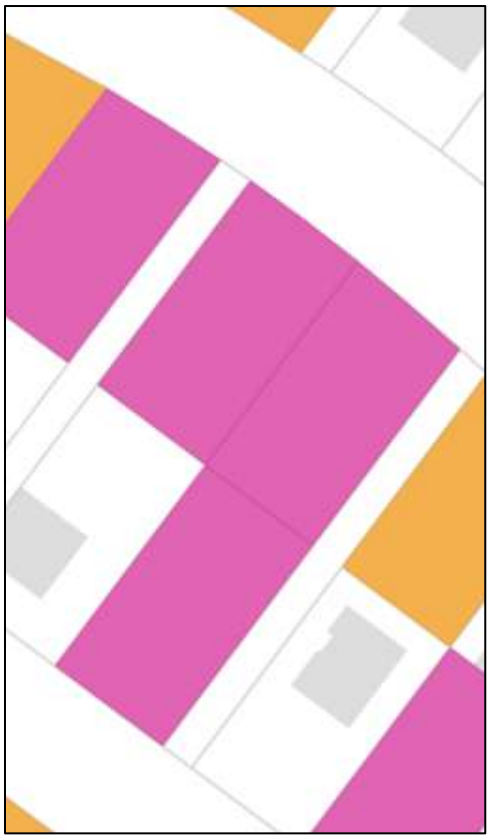
Les espaces recensés en second rang rue des Frênes sont recensés comme dents creuses pouvant potentiellement accueillir 2 logements.



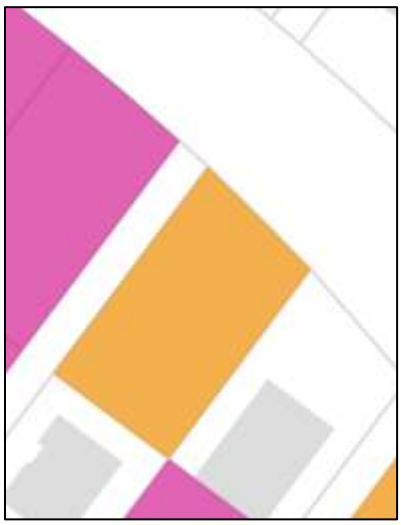
L'espace recensé en second rang rue des Frênes est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.

Les espaces recensés rue des Frênes sont occupés par des constructions n'apparaissant pas au cadastre.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

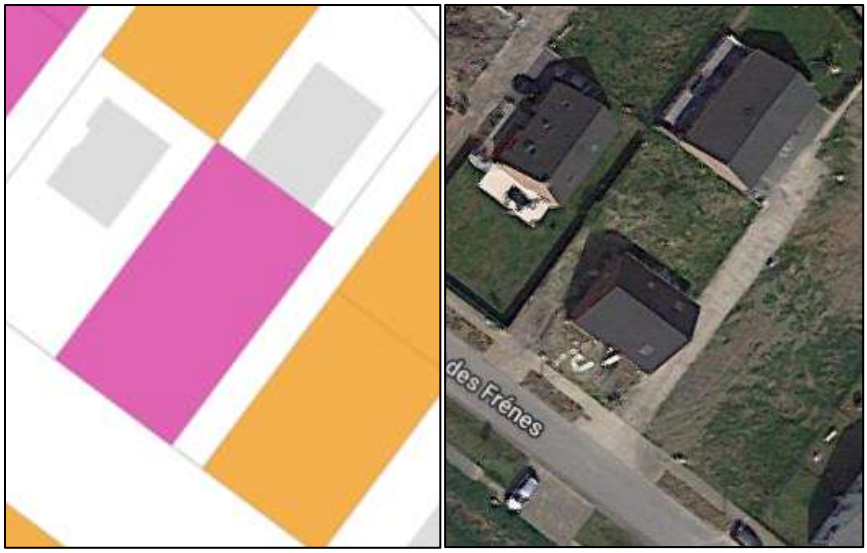


L’espace recensé en second rang rue des Frênes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensés rue des Frênes est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



Les espaces recensés rue des Frênes sont considérés comme dents creuses pouvant potentiellement accueillir 2 logements.

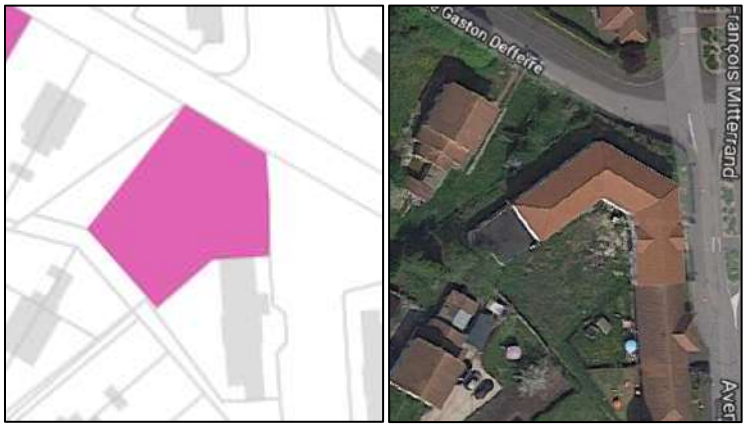
L'espace recensé à l'intersection des rues des Chênes, Florent Evrard et des Frênes est considéré comme espace vert et donc non disponible à la construction.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensé dans la Cité Foretet est considéré comme espace vert et donc non disponible à la construction.

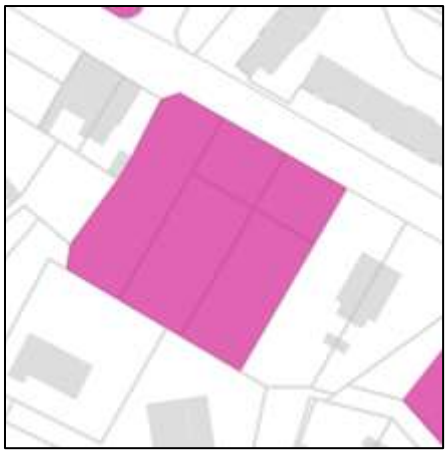
Les espaces recensés dans la Cité Foretet sont occupés par des constructions n'apparaissant pas au cadastre.

L'espace recensé au croisement de la rue Gaston Defferre et de l'avenue François Mitterrand est occupé par une nouvelle construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé rue Gaston Defferre est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE



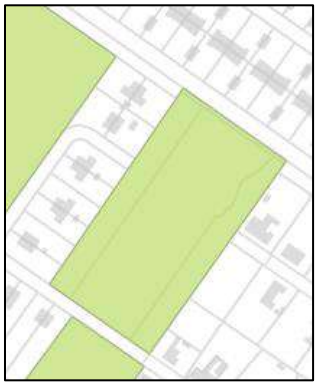
L'espace recensé entre les rues Gaston Defferre et Jean-Baptiste Lebas est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.

L'espace recensé boulevard Maréchal Lannes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensé au croisement de la rue Simmons, du Boulevard des 25 Nones, de la rue Augustin Defretin et de la Cité du Bois des Nonnes est considéré comme non disponible à la construction car ce sont des terrains de sport.

L'espace recensé entre le boulevard des 25 Nones et la rue Auguste Defretin est considéré comme non disponible à la construction car il y a présence d'un bassin de rétention.



L'espace recensé rue Auguste Defretin est considéré comme non disponible à la construction car il y a présence d'un bassin de rétention.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

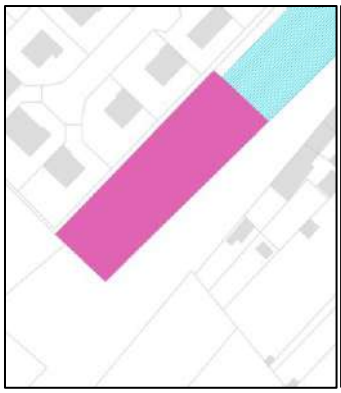
L'espace rencensé sur la rue Résidence le Point du Jour est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 11 logements.

L'espace rencensé rue Résidence le Point du Jour est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.

L'espace recensé à l'intersection des rues Denis Cordonnier, Jean-Baptiste Lebas et Résidence du Point du Jour est considéré comme non disponible à la construction car un PC a été délivré.

L'espace recensé en second rang à l'intersection des rues Denis Cordonnier, Jean-Baptiste Lebas et Résidence du Point du Jour est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

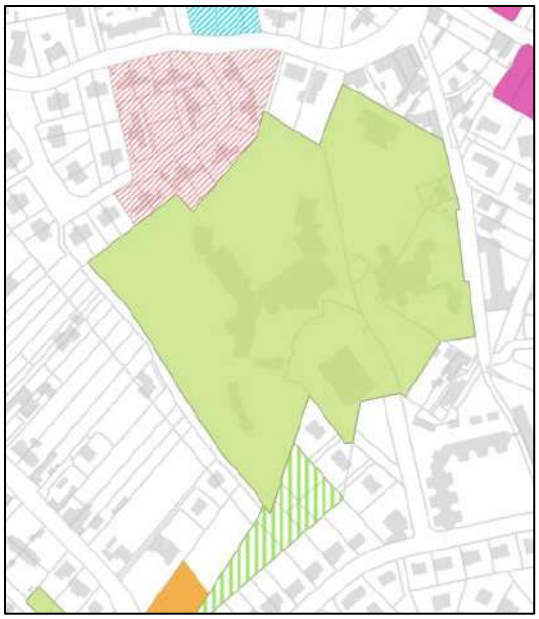


L'espace recensé rue Denis Cordonnier est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.

L'espace rencensé rue Denis Cordonnier est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.

L'espace recensé en cœur d'îlot des rues Jean-Baptiste Lebas, de l'Abbé Desmettre, Denis Cordonnier et de l'avenue du Maréchal Leclerc est considéré comme espace non disponible à la construction car il s'agit d'équipements scolaires.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE



L'espace recensé en second rang de l'avenue du Maréchal Leclerc est considéré comme non disponible à la construction, le souhait étant de préserver les jardins familiaux qui s'y trouvent.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensé à l'intersection de l'avenue du Maréchal Leclerc et de la rue Denis Cordonnier est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.

L'espace recensé Cité du Calvaire est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.

L'espace recensé en second rang rue Molière est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.

L'espace recensé rue Résidence la Calmeraie est considéré comme espace vert et donc non disponible à la construction.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensé rue Résidence la Calmeraie est considéré comme non disponible à la construction car il y a un permis en cours.

L'espace recensé rue de la Justice est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.

L'espace recensé rue Molière est occupé par des constructions n'apparaissant pas au cadastre.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensé rue Molière est occupé par des terrains communaux, considéré comme extension et donc potentiellement disponible à la construction dans le futur, pouvant accueillir deux logements potentiels.

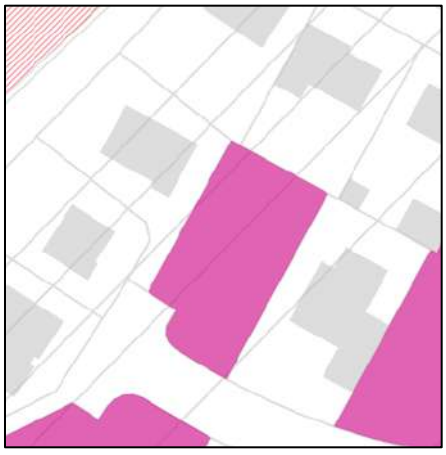
L'espace recensé rue Léon Blum est repris en emplacement réservé souhaité pour l'extension de l'école. Il n'est donc pas disponible pour du logement.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensé entre les rues Léon Blum et Charles Saint-Venant et la Place Albert Thomas est considéré comme espace du centre-bourg à valoriser. Environ 0,7 ha pourrait être dédié à des logements, soit 14 logements potentiels avec une densité moyenne de 20 logements/ha.

L'espace recensé Chemin du Cheminot est repris comme emplacement réservé pour un projet de salle de sport.

L'espace recensé rue des Roses est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.

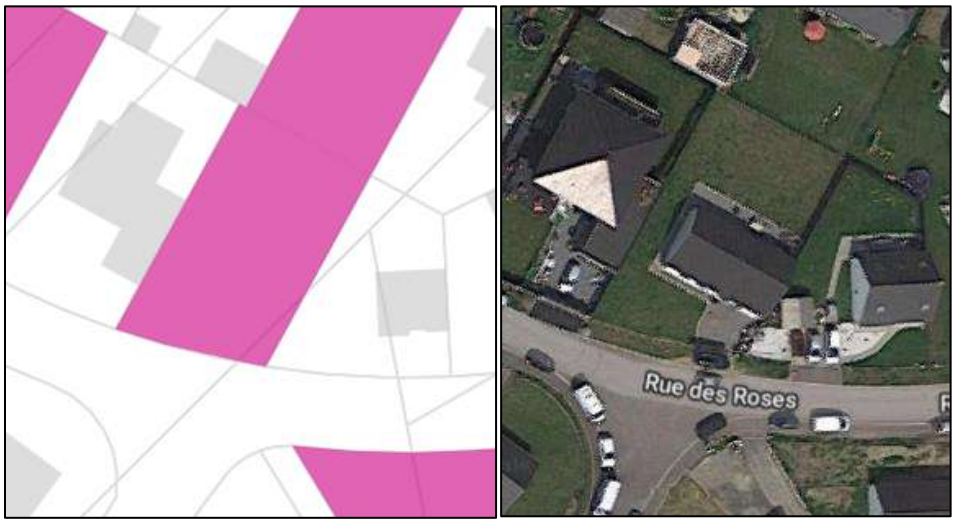


Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L’espace recensé rue des Roses est occupé par une construction n’apparaissant pas au cadastre.

L’espace recensé rue Edouard Herriot est occupé par une construction n’apparaissant pas au cadastre.

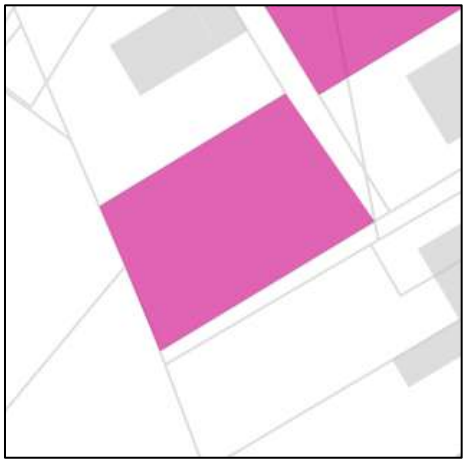
L’espace recensé rue des Roses est occupé par une construction n’apparaissant pas au cadastre.



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L’espace recensé rue des Roses est occupé par une construction n’apparaissant pas au cadastre.

L’espace recensé rue des Roses est occupé par une construction n’apparaissant pas au cadastre.

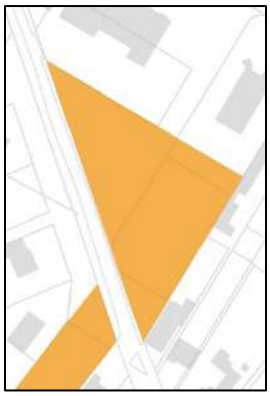


L’espace recensé en second rang rue Anatole France est considéré comme zone d’extension future.

L’espace recensé rue Edouard Herriot est considéré comme accès et donc non disponible à la construction.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensé rue Bracke Derousseaux est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 6 logements.



L'espace recensé rue Bracke Derousseaux est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.

L'espace recensé rue Bracke Derousseaux est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.

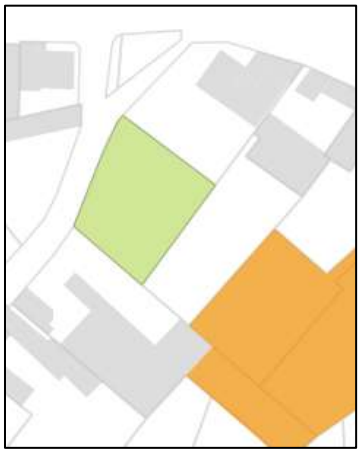
Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensé en second rang rue Léon Gambetta est repris comme emplacement réservé pour l'extension du cimetière.

L'espace recensé ruelle Ghesquière est considéré comme espace vert et donc non disponible à la construction.

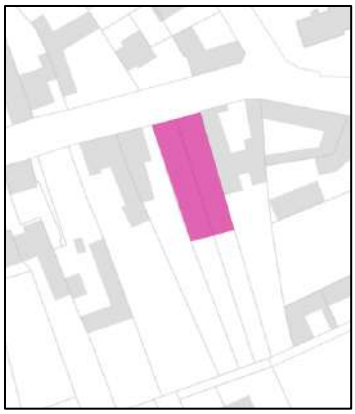
Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensé rue Pasteur est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.



Le cœur d'îlot recensé rue Gustave Delory est considéré comme dent creuse pouvant accueillir potentiellement 3 logements.

L'espace recensé rue Jean Jaurès est considéré comme construction n'apparaissant pas au cadastre.



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensé en second rang rue Anatole France est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.

Les espace situés de part et d'autre de la rue Résidences Clos des Billegites sont considérés comme espaces verts et donc non disponibles à la construction.

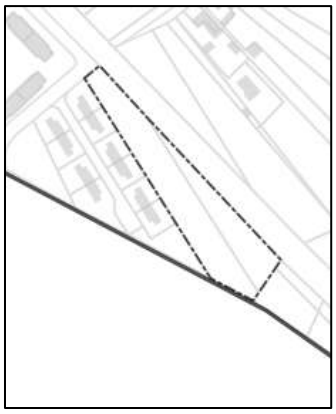
L'espace recensé rue Anatole France est considéré comme construction n'apparaissant pas au cadastre car des constructions sont en cours.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensé rue Voltaire est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.

L'espace recensé rue Pierre Serveau est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.

L'espace recensé rue Gilbert Facq est repris en emplacement réservé.



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Au total, 84 logements potentiels ont été identifiés dans les espaces mutables et/ou dent creuse. En appliquant un taux de rétention foncière de 10%, il resterait 75 disponibilités.

3. *Synthèse des besoins en logements*

Nombre de logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique après déduction des projets en cours et des permis de construire	238
Potentialités en trame urbaine après déduction de la rétention foncière	75
Logements à prévoir en extension	163
Besoin en surface avec une densité moyenne de 20/25 logements par hectare	7-9 ha

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

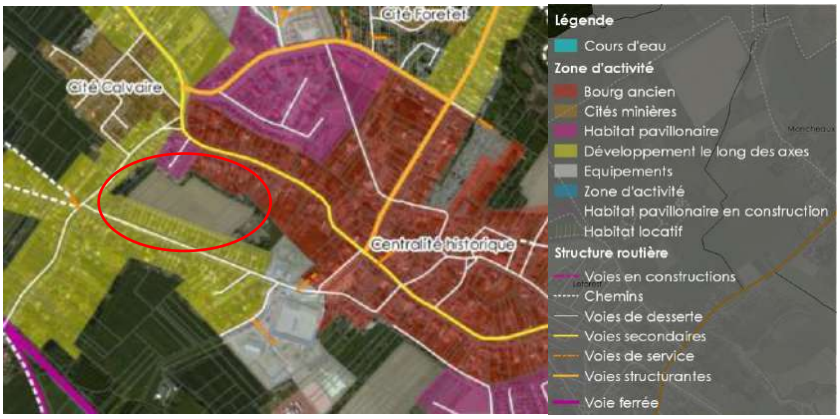
II. CHOIX DES ZONES D'EXTENSION

1. *Les extensions mixtes*

a. *Cœur d'îlot rue Léon Blum*

Un cœur d'îlot est repris en zone d'extension, en lien avec le projet de béguinage en cours de réalisation, et de manière plus générale avec le projet de requalification du centre-ville, qui fait l'objet d'un PAPAG (Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global). L'objectif est notamment de créer une liaison depuis la rue Molière, et de préserver le cheminement doux vers les équipements scolaires. Il présente une surface de 2,15ha, soit 43 logements potentiels en appliquant une densité moyenne de 20 logements/ha. Cette zone est enserrée dans un tissu urbain à la fois ancien (densité d'environ 30 logements/ha) et pavillonnaire (20 logements/ha).

Extrait du diagnostic foncier/extrait de l'OAP



Typo-morphologie urbaine autour du site

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

b. *Projet de renouvellement urbain : cité Rouge et Court*

Cet espace est actuellement en friche, avec un projet de logements en vis-à-vis sur la commune de Oignies. L'objectif est d'assurer une reconversion urbaine de ce site délaissé. Il présente une surface de 1 ha, soit 20 logements potentiels en appliquant une densité moyenne de 20 logements/ha. ~~Un objectif de mixité sociale est également prévu sur ce site, avec a minima 30% de logements sociaux.~~

Vue aérienne du site et perspective sur la friche

Extrait de l'OAP

La densité moyenne autour du site est de 15 logements/ha.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

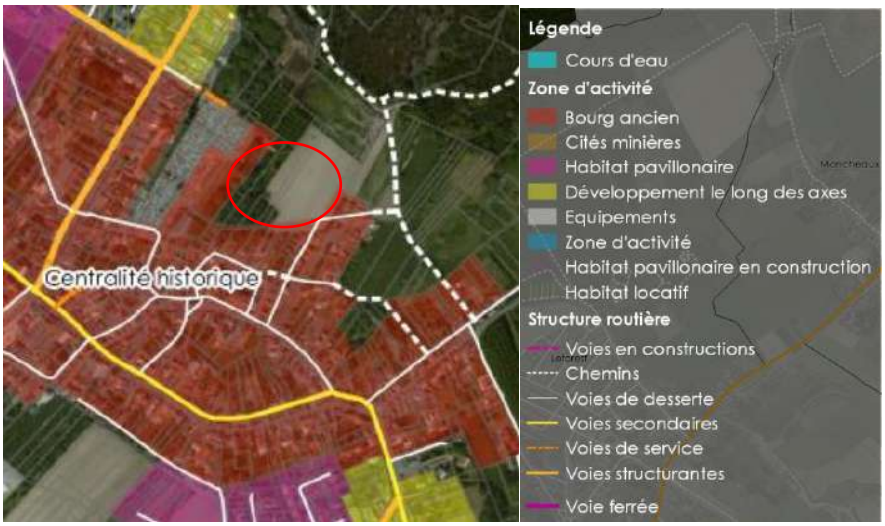
Typo-morphologie urbaine autour du site

c. *Secteur rue de l'égalité et de la ruelle Ghesquière*

L'objectif est de densifier l'arrière du tissu urbain au niveau de la ruelle Ghesquière, en lien avec l'extension prévue du cimetière. L'enjeu principal est la conservation de la liaison douce, qui permet de créer plusieurs connexions avec l'existant. Le site présente une surface de 1,24 ha, soit environ 24 logements potentiels avec une densité minimale de 20 logements/ha.

La densité moyenne autour du site est de 20 logements/ha.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE



d. *Secteur entre la RD54B et la RD54*

Ce secteur permet de poursuivre un projet en cours de réalisation, et ainsi de créer une connexion entre ce dernier et la rue Zola. Le site présente une superficie de 3,4ha, soit 85 logements potentiels en appliquant une densité moyenne de 25 logements/ha. L'un des enjeux du projet est la prise en compte des fossés existants. L'urbanisation de ce site est différée afin de limiter la consommation d'espace agricole.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

La densité moyenne autour du site est de 25 logements/ha.

e. *Synthèse des logements potentiels dans les sites d'extension*

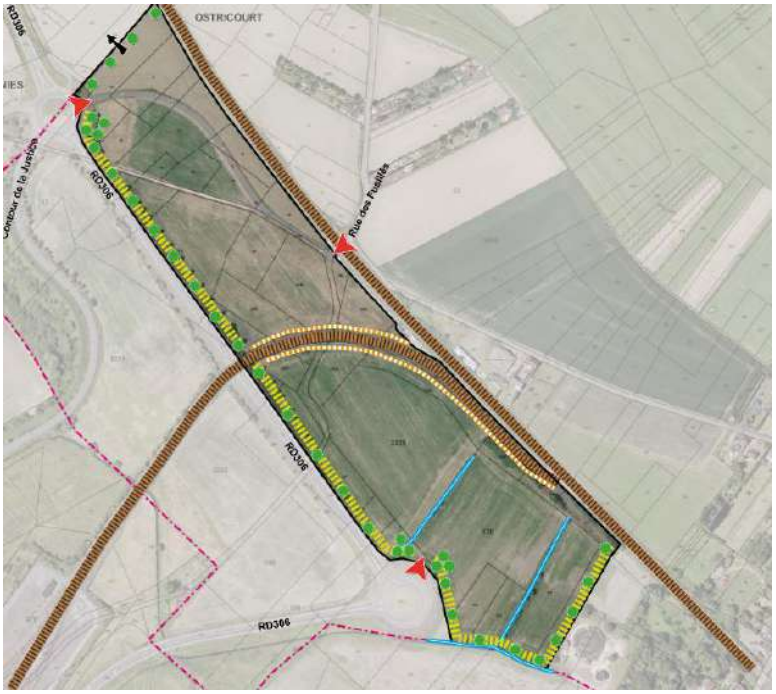
Site	Logements potentiels	Densité moyenne	Superficie (ha)
Cœur d'ilot rue Léon Blum	43	20 logements/ha	2,15
Cité Rouge et Court	20	20 logements/ha	1
Rue de l'égalité	24	20 logements/ha	1,24
RD54	85	25 logements/ha	3,4
Total	172	22 logements/ha	7, 79

Les zones d'extension représentent 172 logements potentiels, en cohérence avec les besoins énoncés ci-dessus (163 logements en extension).

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2. *L'extension pour l'économie*

Une zone d'intérêt communautaire est prévue sur le territoire communal, sur une superficie de 14,9 ha, à proximité immédiate de la zone Delta 3. Une partie des terrains est concernée par l'emprise de la voie ferrée sur un peu plus d'un hectare.



Extrait de l'OAP- zones d'activités

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

PARTIE IV : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, le Plan Local d'Urbanisme ne se contente plus de déterminer le droit des sols. Avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il fixe des objectifs d'aménagement et définit une dynamique.

Les précédentes parties du document se sont efforcées de rappeler le passé, les racines et d'exposer l'existant ; la démarche est désormais de projeter l'avenir possible de la commune. Il convient donc d'expliquer le cadre et la mise en œuvre du projet urbain sur la durée, ainsi que d'énoncer les recommandations, en particulier au plan environnemental, paysager, architectural et urbanistique, visant à atteindre les orientations fixées.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

I. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont dégagées à partir de l'analyse des besoins, confrontés aux documents supra-communaux, elle-même issue du travail de diagnostic.

Les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables visent à assurer les objectifs définis à l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

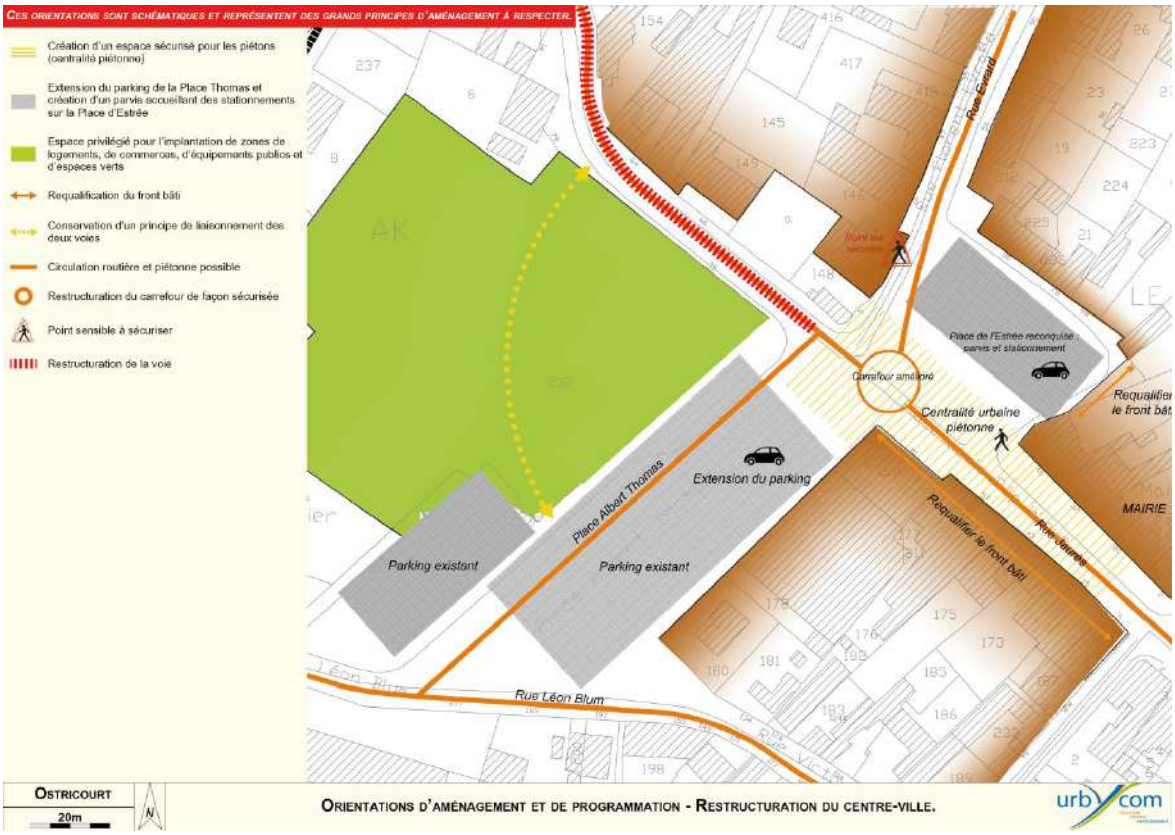
1. *Politique d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat*

a. *Conforter la centralité de la ville*

La commune souhaite créer une nouvelle centralité communale, à travers une opération de requalification du centre-ville, réalisée en partenariat avec le CAUE et l'EPF.

Cette restructuration aura pour objectif de créer une véritable centralité urbaine sur Ostricourt, marquée par une place qui constituera un espace de rencontre pour les habitants. Il s'agira également de dynamiser le centre-ville en permettant l'implantation de commerces de proximité. En ce sens, une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée, et un PAPAG (périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global) mis en place.

Ce projet permettra également de renforcer les équipements publics existants (écoles), et de prévoir un programme de logements à proximité immédiate des services et équipements.



OAP-restructuration du centre-ville

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

b. *Maitriser le développement du tissu urbain en exploitant le potentiel de densification existant*

Le PADD vise à prioriser le développement des constructions en tissu urbain existant pour limiter les besoins d'étalement urbain sur les terres agricoles ou naturelles.

Il vise ainsi à privilégier des opérations denses, qui ont le moins d'impact possible sur les surfaces agricoles et sur le paysage. En favorisant les opérations groupées et denses plutôt qu'une urbanisation dans le prolongement des axes routiers existants, il vise à :

- réduire les distances entre habitats futurs et la centralité urbaine,

- réduire la consommation de terres agricoles (les formes urbaines développées le long des axes routiers sont rarement denses car il s'agit généralement de tissus pavillonnaires),

- maintenir des « coupures agricoles »,

- maintenir des perspectives visuelles sur la plaine agricole ou les espaces naturels.

Globalement, le développement de nouvelles constructions à proximité de cette centralité devra être pensé de manière à garantir un certain équilibre organisationnel entre l'existant et les futures zones de développement.

Ces orientations répondent à celles du SCoT de la Métropole Européenne de Lille, qui précise que :

> Les sites qui pourront être ouverts à l'urbanisation seront localisés en veillant :
> - au rapprochement des projets d'urbanisation aux transports en commun ;
> - à l'identification de limites à l'urbanisation afin d'éviter l'étalement et les linéaires urbains ;
> - à la clarification du rapport entre la ville et la campagne ;
> - à la protection de l'environnement et de la trame verte et bleue et à l'interdiction du développement des hameaux dépourvus d'équipements, services et transports en commun.

Source : DOO du SCoT p.10

Pour assurer une gestion économe de l'espace, un diagnostic foncier a été réalisé, permettant de confronter le nombre de logements potentiellement réalisables en tissu urbain existant au nombre de logements nécessaires pour atteindre la croissance démographique visée. Le comblement des dents creuses encore disponibles pour du logement contribuera à l'atteinte des objectifs démographiques et tout en limitant le besoin d'urbaniser en extension.

Dans le même but, le PADD privilégie les opérations de renouvellement urbain (reconstruction de la ville sur elle-même), notamment par la reconversion de friches urbaines.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été intégrées au dossier pour fixer les conditions d'aménagement ou de réaménagement des secteurs de renouvellement urbain (cité Rouge et Court).

Le gisement foncier potentiellement disponible pour la construction de nouveaux logements ne suffira cependant pas à accueillir le nombre de logements nécessaires pour atteindre l'objectif de croissance de 10% à l'horizon 2030. Le développement de nouvelles zones d'urbanisation doit donc être envisagé dans le cadre du PLU.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Le nombre de logements à produire pour atteindre cet objectif dépendra du desserrement des ménages (qui s'est accentué ces dernières années), mais aussi des phénomènes de démolitions ou de mutations de logements en autre destination.

c. *Assurer le renouvellement et la valorisation des cités minières dégradées*

Le projet tient compte du renouvellement de certaines cités minières dégradées : la cité du Bois versé, la cité des Beaux Sarts, la cité du Court Digeau, l'objectif étant d'améliorer ces différents quartiers. En ce sens, le règlement et le zonage du PLU visent à permettre ces opérations de reconversion, tout en assurant une intégration architecturale de qualité.

d. *Insérer les risques et nuisances naturels et technologiques dans la logique de développement du tissu urbain*

Le développement du tissu urbanisé se trouve contraint par les risques et par la nécessité de préserver des espaces naturels ou agricoles dont la richesse environnementale est constatée.

Plusieurs risques impactent le territoire communal :

- Le risque inondation, avec des zones inondées constatées recensées (ZIC), des inondations par remontées de nappe et le périmètre du PPRN : les zones de développement ont été localisées en dehors des secteurs à risque, et sur l'ensemble de la zone urbaine, le règlement précise que « Les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent. »

- Le risque technologique avec le PPRT autour de Titanobel, repris en annexe du PLU, qui est identifié au plan de zonage et impacte quelques constructions dispersées,

- Les aléas miniers, qui sont également retranscrits sur le plan de zonage,

- L'aléa retrait gonflement des argiles, pour lequel une mention du règlement du PLU précise que : «*la commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. »*
- Le risque lié à la présence de cavités souterraines, pour lequel le règlement du PLU précise que : « *la commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. »*
- Les sites et sols pollués, notamment le site Metaleurop.

Afin d'assurer la protection des personnes et des biens, le diagnostic du PLU détaille l'ensemble des risques connus, et les zones de développement ont été localisées en dehors des secteurs à risque. En outre, les fossés et cours d'eau font l'objet d'une protection règlementaire (article L.151-23 du CU).

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

e. *Anticiper le vieillissement de la population*

23% de la population d'Ostricourt a atteint plus de 60 ans. L'un des axes du PADD est donc de prévoir une offre adaptée afin de favoriser le parcours résidentiel, en diversifiant le parc de logements, pour répondre aux besoins de chacun et renouveler ainsi la structure de la population.

Le projet de béguinage en cours répond à ce principe, de même que le pourcentage de logements sociaux imposés pour certaines opérations.

Cette orientation répond aux objectifs définis dans le SCoT, notamment en p.54 du DOO :

> **Une offre nouvelle de logements sociaux au sein des centre-bourg et centre-village est en outre à développer au service des parcours résidentiels des ménages, notamment des ménages les plus jeunes qui peinent souvent à accéder à une offre de logements adaptés à leurs revenus dans certains territoires ayant subi une forte inflation des prix immobiliers et des loyers. Les villes d'appui et les villes relais sont à privilégier en tant que secteur de centralité permettant aux ménages les plus modestes d'accéder aux services de proximité et à des services de mobilité.**

La diversité des typologies de logements à développer répond également à un besoin de faciliter les parcours résidentiels au sein même de la commune. Les logements de grande taille sont adaptés aux familles, notamment celles avec enfant(s). Toutefois, ces types de logements conviennent moins aux ménages d'une ou de deux personnes, que ce soient les jeunes, qui souvent, n'ont pas les moyens d'accéder directement à ces typologies, mais aussi les plus âgés, pour qui l'entretien ou encore les frais en énergie deviennent trop contraignants.

Diversifier le parc de logements d'Ostricourt permettra donc de satisfaire un plus large panel de profils de ménages et de permettre un parcours résidentiel complet au sein même de la ville.

Ces orientations répondent à celles du SCoT, notamment affichées en p.51 du DOO :

> **Cette production de logements doit répondre aux besoins de mixité (mode d'occupation, typologie et taille de logements…), dans le respect de l'équilibre territorial défini par l'armature urbaine, en privilégiant le développement urbain dans les secteurs les mieux desservis en infrastructures et en transports en commun, offrant un bon accès aux services et aux équipements, notamment aux commerces.**

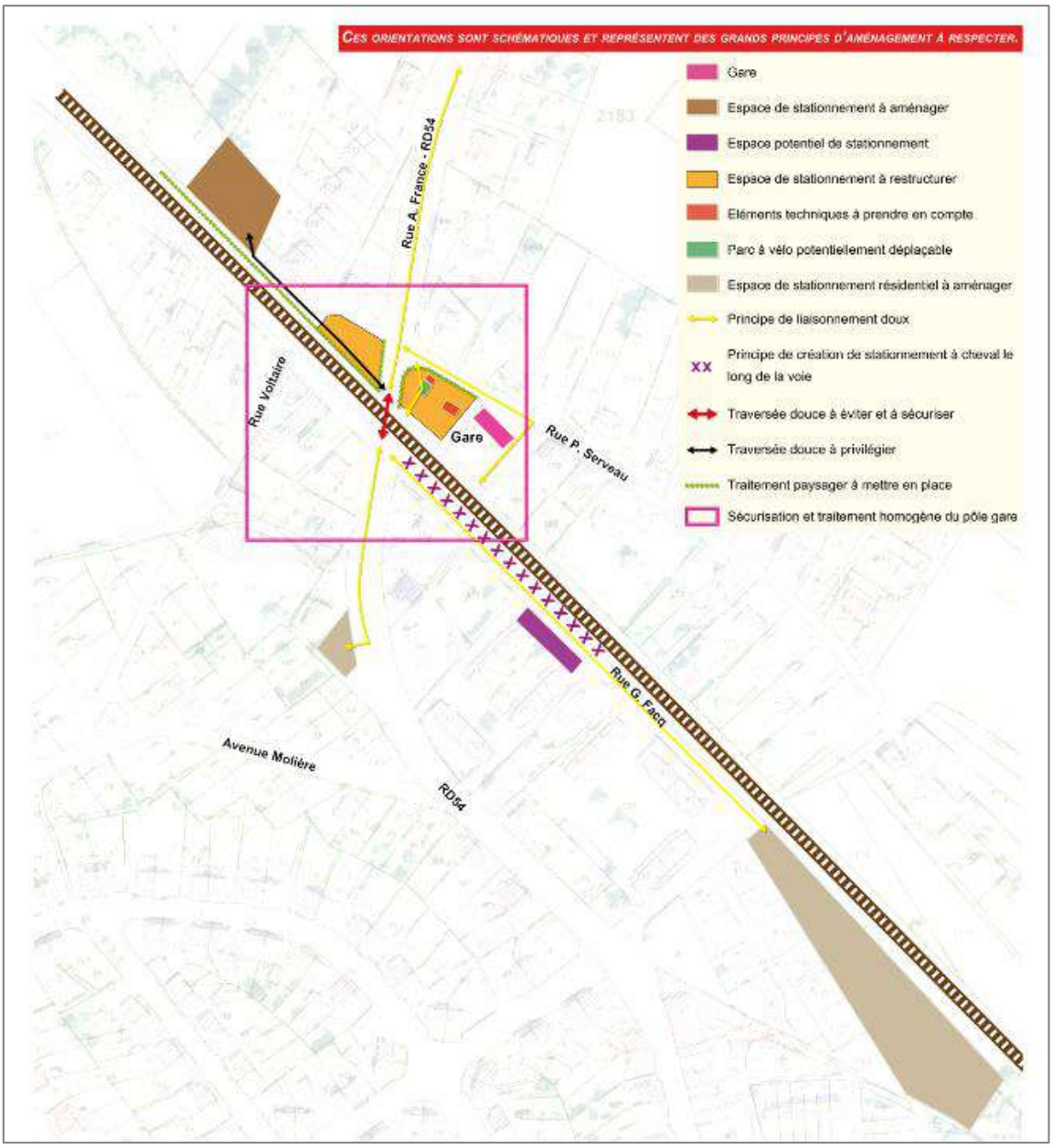
Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

f. *Améliorer le réseau d'énergie*

La commune souhaite s'engager en faveur de la transition énergétique. Le règlement du PLU favorisera l'émergence de projet d'habitat durable en permettant le développement de nouvelles typologies d'habitat plus denses, et en permettant l'utilisation de matériaux renouvelables.

Des recommandations seront inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation, afin de permettre un projet durable.

De manière plus générale, le projet, en favorisant une urbanisation connectée aux centralités et en protégeant les liaisons douces, vise à réduire les déplacements automobiles et ainsi à améliorer la qualité de l'air. La requalification du pôle gare répond aussi à cette exigence. En ce sens, une orientation d'aménagement spécifique a été réalisée, afin d'améliorer la desserte à proximité de la gare, notamment douce, et les conditions de stationnement à proximité, à ce jour insuffisantes.



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

En outre, la commune souhaite favoriser le développement des énergies renouvelables, notamment à travers le projet d'unité de méthanisation collective dans le cadre de la reconversion des terres agricoles autour de l'ancienne usine Metaleurop.

2. *Projet de développement économique et des loisirs et des communications numériques*

a. *Préserver et intensifier l'offre existante en matière de commerces de proximité*

La commune possède un réseau d'artisans et de petits commerces qu'il convient de préserver autant que possible. En effet, les commerces de proximité et les équipements de moyennes surfaces doivent être équilibrés sur le territoire communal pour permettre une offre diversifiée aux habitants d'Ostricourt.

Cette orientation vise à maintenir une certaine mixité fonctionnelle au sein de la ville, de manière à réduire les besoins de déplacements. Les habitants peuvent accéder, sur place, aux équipements, services et commerces de proximité : cela participe à l'attractivité de la commune et à réduire la dépendance automobile ou plus globalement l'usage de l'automobile.

Le projet de requalification du centre-ville contribuera à ce principe, à travers une opération mixte visant à renforcer l'offre en commerce de proximité.

b. *Conforter la zone d'activité existante et faciliter l'implantation de nouvelles entreprises*

Le projet communal vise d'une part à pérenniser l'activité présente dans la rue du Bois Dion, aujourd'hui quasiment totalement investie, d'autre part à permettre le développement cohérent et pérenne de la zone économique intercommunale en soignant son insertion paysagère et en limitant son impact sur l'activité agricole. Pour cela, il sera nécessaire d'optimiser l'utilisation des surfaces dédiées à l'activité économique et d'assurer une transition qualitative entre l'espace urbanisé et les plaines agricoles. En ce sens, des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées, avec une orientation visant à *« implanter une végétation arboricole et arbustive sur les franges et en entrée de zone permettant l'intégration et le tamponnement des nuisances visuelles ».*

c. *Pérenniser l'activité agricole présente dans la commune et faciliter son développement*

L'activité agricole doit être préservée d'une part, parce qu'elle permet le maintien d'activités économiques propres à la ruralité et d'autre part, parce qu'elle garantit la sauvegarde des paysages.

Le PLU veille à préserver les espaces agricoles à enjeux (les terrains cultivés proches du tissu urbain et qui représentent une grande part des terrains exploités par l'exploitant, les pâtures…) et en limitant la consommation démesurée des espaces agricoles, naturels et forestiers par l'urbanisation.

Le projet répond à cet objectif en priorisant la densification du tissu urbain existant (comblement des dents creuses, cœur d'îlot et friches). Les zones d'extension prévues ont été délimitées de manière à ne pas créer d'enclave agricole ou de gêne à l'exploitation des terrains.

En outre, l'activité agricole doit pouvoir être maintenue durablement, et pour cela, être en mesure de se développer et de diversifier ses activités (vente de produits, logements étudiants…).

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Le règlement de la zone A répond à cet objectif en autorisant les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.

d. *Maintenir et renforcer les espaces dédiés aux loisirs*

La commune entend promouvoir le tourisme local sur le territoire, à travers la préservation des chemins de randonnées, des liaisons douces, mais également la valorisation du plan d'eau du Ratintout et de l'espace karting. Ces secteurs feront l'objet d'un zonage et d'un règlement adapté, tout en assurant la préservation de l'environnement et des paysages.

e. *Améliorer l'accès aux communications numériques*

Le règlement du PLU permettra de réglementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, et notamment en matière de fibre optique.

Le déploiement du très haut débit est un enjeu pour le territoire, notamment parce qu'il représente un critère d'attractivité pour les entreprises mais aussi pour l'habitat.

Pour anticiper le déploiement de la fibre optique, le règlement impose la pose de fourreaux pour la fibre optique dans le cadre de nouveaux projets de voirie.

Cette orientation rejoint celle affichée dans le DOO du SCoT de Lille Métropole, page 61 :

> le renforcement de la ville des proximités, pour les habitants comme pour les entreprises, via le renforcement du maillage de services et d'équipements sur le territoire (notamment en matière numérique) et l'amélioration de l'accessibilité ;

Et celle affichée en page 66 :

> **prévoir une desserte performante en numérique (très haut débit et fibre optique) en privilégiant la réalisation des espaces économiques les mieux équipés – ou les plus faciles à équiper ;**

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

3. *Politique en matière de transports et déplacements*

a. *Préserver et valoriser les cheminements doux existants et faciliter les déplacements doux dans les nouveaux projets*

Le maillage doux existant sera préservé grâce à une protection au titre de l'article L.151-38 du CU dans le cadre du règlement, et les sites d'OAP font figurer les chemins existants à conforter.

De plus, les zones de développement de l'habitat affichent, via l'OAP, des principes de création de liaisons douces en lien avec le réseau existant.

Liaisons douces à préserver

De manière générale, les futurs projets d'aménagement devront s'appuyer sur l'organisation existante de la trame viaire et faire en sorte de ne pas la complexifier. L'organisation des futures zones de développement urbain devra tenir compte des logiques de flux existantes pour éviter de générer de nouvelles nuisances (par exemple, la création de carrefours dangereux sera proscrite). En ce sens, les OAP intègrent des principes de sécurisation de carrefour à créer.

L'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) devra être intégrée dans les logiques d'aménagement, que ce soit au niveau de la trame viaire existante mais également des futurs projets.

b. *Valoriser et marquer davantage les entrées de ville*

Dans les entités urbaines, les entrées de ville constituent la première perception de la commune, elles sont considérées comme de véritables éléments urbains à prendre en compte. Les entrées, tout en marquant le commencement ou la fin de l'urbanisation, doivent être traitées dans l'optique de créer un événement (travail sur le visuel et la signalétique) afin que les automobilistes aient la sensation d'entrer dans le tissu urbain et canaliser ainsi la vitesse.

Pour cela, des repères doivent signaler l'entrée dans le tissu urbain : perception minérale, front bâti, végétation marquant l'espace bâti. L'objectif est de favoriser une transition réussie entre espaces bâtis et non bâtis. En ce sens, l'étalement linéaire n'est pas encouragé, et les OAP prévoient des franges paysagères entre la partie urbanisée et la plaine agricole.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

c. *Favoriser les connexions avec le réseau viaire existant*

Les OAP prévoient des bouclages, a minima piétonnier, pour les nouvelles opérations d'aménagement afin d'éviter les quartiers enclavés, l'objectif étant d'assurer la fluidité des déplacements.

Une OAP thématique déplacement a également été réalisée en ce sens, qui prévoit notamment de *« favoriser les connexions avec le réseau viaire existant pour les futurs projets pour harmoniser le tissu urbain et éviter de créer des espaces enclavés ».*

d. *Renforcer la liaison entre la halte SNCF et le centre-ville/ Considérer la problématique de stationnement*

L'un des axes du projet est de reconnecter la halte SNCF à la centralité communale, afin de faciliter l'utilisation des transports en commun et l'intermodalité. En ce sens, une OAP spécifique a été réalisée sur le pôle gare, et l'OAP déplacement prévoit de *« renforcer la liaison entre la Halte SNCF et le centre-ville par un renforcement de la mobilité douce dans la rue Anatole France* ». Le document prévoit également de « *considérer la problématique de stationnement dans la requalification de l'espace public pour rééquilibrer et combler les besoins sur l'ensemble du territoire communal ».* Des emplacements réservés ont été inscrits au zonage pour renforcer l'offre en stationnement aux abords de la gare.

Extrait de l'OAP thématique « déplacement »

En outre, des places de stationnement seront exigées pour toute nouvelle construction, afin d'assurer des stationnements suffisants pour éviter le stationnement gênant.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

e. *Rééquilibrer l'usage des axes routiers à l'ouest de la ville*

La rue des fusillés présente actuellement des problèmes de sécurité, liés à des flux importants de poids lourds. L'aménagement de la nouvelle zone d'activités devra tenir compte de ce phénomène, avec notamment la création de deux accès depuis la RD306.

4. *Politique de préservation du paysage et du patrimoine*

a. *Préserver le patrimoine minier présent sur la commune, empreinte de son passé industriel minier*

La commune dispose de plusieurs cités minières sur son territoire, dont certaines subissent des opérations de requalification. Le règlement du PLU permet cette reconversion, tout en assurant un traitement architectural de qualité, intégré à l'environnement immédiat.

b. *Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine urbain*

Les éléments de patrimoine architectural ayant un caractère « remarquable » et qui participent à l'identité communale seront à préserver dans le PLU et à valoriser.

Des éléments de patrimoine urbain sont identifiés sur le plan de zonage et font l'objet de prescriptions réglementaires renforcées pour assurer leur protection (permis de démolir, aspect extérieur et volumes à conserver…). Il s'agit notamment des chapelles et du calvaire.

La mise en valeur des éléments remarquables du patrimoine participera également à développer l'activité touristique sur le territoire.

La préservation de l'identité urbaine locale sera également à prévoir en assurant une bonne intégration paysagère des projets de développement urbain à vocation d'habitat ou économique :

- En assurant une bonne intégration architecturale des nouvelles constructions au sein du paysage urbain et agricole ;
- En favorisant les plantations à l'intérieur et sur les franges des zones de développement ;
- En apportant un soin particulier aux transitions avec les zones urbanisées.

Cette orientation vise, comme pour le volet paysager, à conserver les richesses urbanistiques et architecturales d'Ostricourt, qui participent à la qualité du cadre de vie et à son attractivité.

Pour assurer l'intégration architecturale des nouvelles constructions au sein du tissu urbain, le règlement délimite des sous-secteurs de zone Urbaine selon leurs caractéristiques typo-morphologiques dominantes, de manière à adapter les règles de volumétrie des nouvelles constructions au contexte environnant.

De manière générale, le règlement met en place des limites de hauteurs de constructions dans toutes les zones afin de garantir une intégration cohérente des futures constructions au regard de l'existant.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

c. *Valoriser les perspectives visuelles qui renforcent l'attrait du paysage et l'identité de la ville*

Des perspectives remarquables ont été identifiées sur la commune lors du diagnostic paysager. Elles seront conservées et valorisées, notamment via les règles de hauteur maximale pour les nouvelles constructions. Le maintien en zone A des coupures agricoles permet également d'appliquer ce principe.

5. *Politique en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et maintien des continuités écologiques*

a. *Protéger les espaces naturels et les corridors écologiques présents dans la commune, réservoir de biodiversité*

Les enjeux environnementaux sont localisés à l'est du territoire, avec le bois de l'Offlarde, repris également en ZNIEFF de type 1, et plusieurs zones à dominante humide. Ces secteurs seront repris en zone naturelle, afin d'assurer leur préservation.

Le développement des zones à urbaniser est privilégié en dehors des secteurs à enjeu environnemental. Le choix des zones de développement de l'habitat, des équipements ou de l'activité économique s'est opéré en fonction des contraintes agricoles et naturelles du territoire.

Les OAP assureront des transitions réussies entre futurs projets urbains et espaces naturels et agricoles voisins. Des principes de végétalisation des franges ont été mis en place pour appliquer cette orientation du PADD.

En outre, Le règlement identifie les principales entités boisées du territoire en tant que qu'espaces boisés classés.

b. *Protéger les plans d'eau et fossés*

La protection des plans d'eau et des fossés est également l'un des axes du PADD. Ces derniers sont identifiés au zonage et bénéficient d'une protection au titre de l'article L.151-23 du CU. L'objectif est de limiter le risque d'inondation sur la commune.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

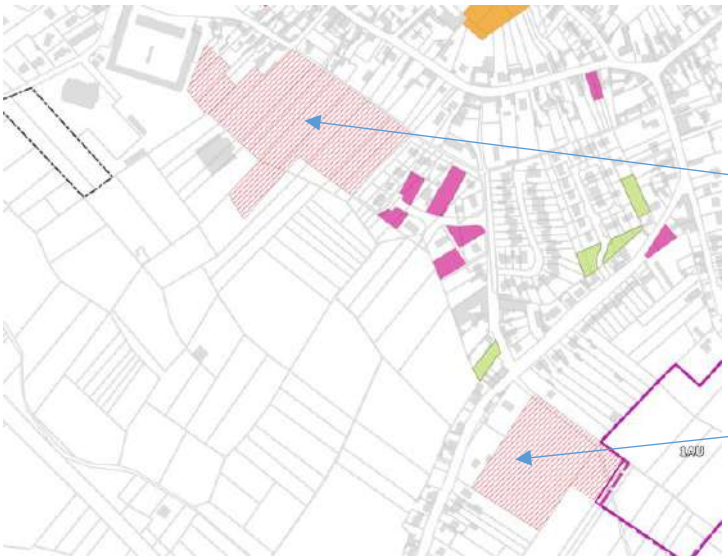
II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

1. *Consommation d'espace entre 2006 et 2018*

Le code de l'Urbanisme précise que le PLU doit apporter des justifications des « objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

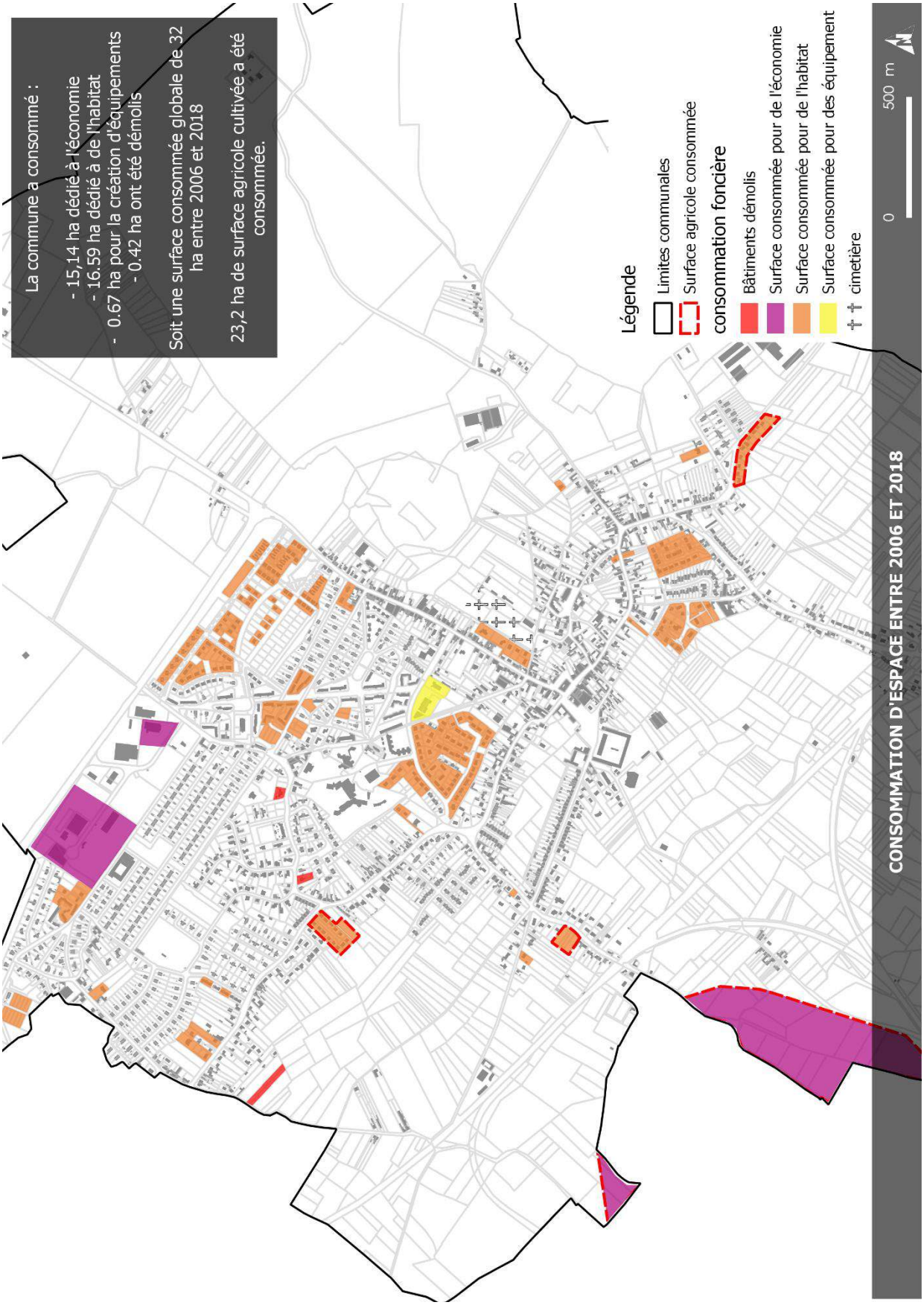
D'après interprétation des différentes photographies aériennes, **32 ha ont été consommés entre 2006 et 2018 sur le territoire communal, dont 12,09 ha de terres agricoles.**

Depuis cette date, les espaces suivants ont été consommés en extension :



Soit au total, 4,14 consommés en extension depuis 2018.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2 Incidence du PLU sur la consommation d'espace agricole

D'après le registre parcellaire graphique 2017 (Géoportail), les zones d'extension prévues engendreraient la consommation de terres agricoles suivantes :

Cité minière Rouge et Court : cette opération de renouvellement urbain n'entrainera aucune consommation de terre agricole

Secteur entre la rue de l'Egalité et la ruelle Ghesquière : l'urbanisation de ce site n'engendrera pas de consommation de terres agricoles

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

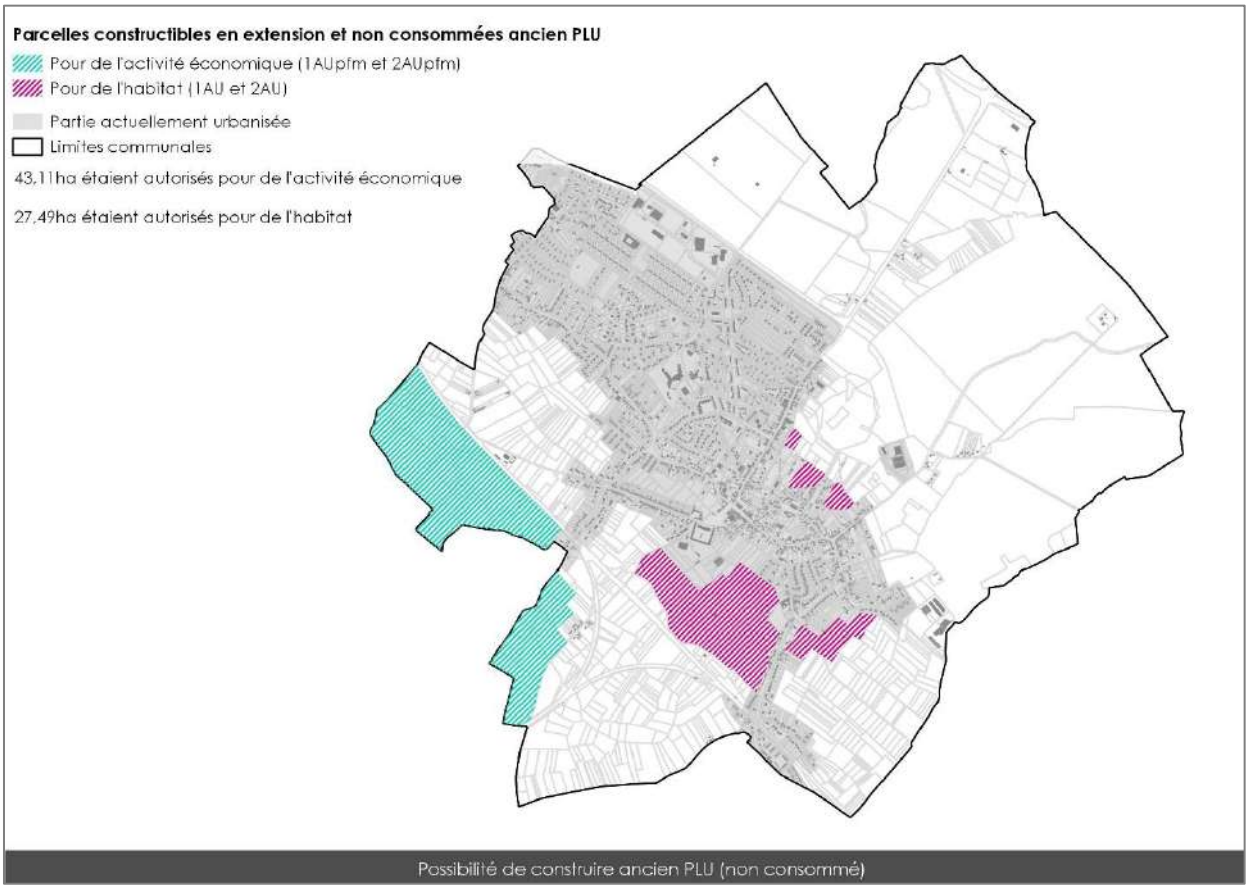
Secteur situé entre les RD54B et RD54 : cet espace n'est pas repris en zone cultivée d'après le RPG 2017.

Zone d'activités communautaire : l'urbanisation de ce site entrainerait la consommation de 8,9 ha environ de terre agricole.

Au total, les projets d'extension engendreraient la consommation de 8,9ha de terres agricoles, uniquement sur la zone économique, d'intérêt communautaire.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

En outre, les zones d'extension ont été réduites par rapport au document antérieur, dans un objectif de gestion économe des sols :



Dans le nouveau PLU, 7,79 ha sont prévus en extension pour l'habitat (surface divisée par 3,5), et 14,9ha pour l'économie (surface divisée par 2,8).

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

3.Tableau des surfaces

Le tableau suivant compare les superficies entre l'ancien et le nouveau document d'Urbanisme.

Ancien PLU		Nouveau PLU	
Zones	Surface (ha)	Zones	Surface (ha)
UA	40,1	UA	34 ,23
UB	145,5	UB	~~161,55~~ 161,60
UE	11,5	UE	16,39
UH	2,2	UEpfm	9,79
Total U	198,8	UH	11,77
1AU	31,8	Total U	194,3
2AU	16,6	1AU	7,87
2AUpfm	31,13	1AUpfm	14,9
Total AU	78,5	Total AU	22,77
Zone A	175	Zone A	159,9
Zone N	307,1	Zone N	334,98
		Zone Nh	2,22
		Zone Nj	~~0,19~~ 0,13
		Zone Nk	13,64
		Zone Nl	0,07
		Total STECAL	13,9

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

III. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le présent chapitre permet de justifier les choix qui ont été retenus dans les orientations d'aménagement de la commune d'Ostricourt, ainsi que sur son environnement proche.

Ces orientations ont été établies en vue de garantir un minimum de qualité à cette zone, sur des thématiques telles que l'environnement, les paysages, les entrées de villes, le patrimoine, l'insalubrité, le renouvellement urbain ou encore le développement de la commune.

Nous rappellerons ci-dessous les objectifs principaux des aménagements définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Afin de limiter l'impact sur la consommation d'espace agricole, un échéancier a été instauré dans les OAP :

- **Ancienne cité Rouge et Court : aménagement possible à partir de 2020,**
- **Secteur situé entre la rue de l'Egalité et la ruelle Ghesquière : aménagement possible à partir de 2020,**
- **Secteur situé entre la RD54A et la rue Léon Blum : aménagement possible à partir de 2023,**
- **Secteur situé entre la RD54B et la RD54 : aménagement possible à partir de ~~2025~~ 2030.**

1. *Secteur situé entre la RD54A et la rue L. Blum*

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément au sein du tissu urbain principal communal à proximité du centre-ville.
Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement cultivés et végétalisés en cœur d'îlot.
Le projet est bordé de toutes parts par des fonds de jardins des habitations des rues Blum, St-Venant, M. Sénéchal, Molière et par une école. Aucune voie routière ne borde directement la zone. Seule une voie douce permettant la desserte arrière des habitations de la rue Blum borde le sud de la zone. L'impasse M. Sénéchal bute sur la zone de projet.
Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat groupé, équipement, …
La zone d'étude présente l'occasion de limiter l'extension urbaine communale en investissant en profondeur un cœur d'îlot. Elle sera l'occasion d'y implanter des logements résidentiels familiaux, un béguinage et l'extension de l'école existante.
Elle est accessible depuis la voie la bordant au sud, ainsi que par l'impasse Sénéchal.
Le projet s'intègre parfaitement dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité d'équipements et d'un réseau viaire développé.
Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.
Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement
*Objectif de gestion d'éventuelles nuisances.
*Objectif de mise en valeur de l'axe de déplacement, via un traitement paysager, permettant de rendre agréable la traversée du site.
*Objectif de gestion paysagère des interfaces entre les différentes vocations.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Urbain

*Objectif de renforcement de la centralité.

*Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.

*Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.

*Objectif de prise en compte des projets voisins.

*Objectif de cohérence entre les secteurs via l'obligation d'aménager tous les secteurs en même temps.

Déplacements

*Objectif de renforcement de la centralité.

*Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.

*Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.

*Objectif d'adaptation des voies en fonction de la vocation.

*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.

*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif de gestion de la sécurité sur la RD afin de rendre la route sûre pour tous.

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2. *Ancienne cité minière Rouge et Court*

Le site d'étude dédié principalement au logement se situe à l'extrémité ouest du tissu urbain principal communal en limite communale avec Oignies.

Le projet requalifie des espaces libres anciennement occupés par la cité minière Rouge et Court. Un projet résidentiel est en cours de réalisation de l'autre côté de la rue des Fusillés sur la commune de Oignies.
La zone est actuellement occupée par des espaces enherbés et quelques arbres.

Le projet est bordé à l'ouest par la rue des fusillés (rue étroite et peu traitée), au sud et à l'est par des espaces cultivés et au nord par des jardins et quelques constructions annexes ou non.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions anciennes de ville, de l'habitat minier et des constructions neuves au sein du projet d'Oignies…

La zone d'étude d'une superficie d'1Ha présente l'occasion de réinvestir une ancienne cité minière.
Elle est accessible depuis l'ouest via la rue des Fusillés.

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel au sein d'un secteur résidentiel et agricole est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.
Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement
*Objectif d'intégration à l'environnement.
*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.
*Objectif de mise en valeur de l'axe de déplacement, via un traitement paysager, permettant de rendre agréable la traversée du site.
*Objectif de maintien de vues valorisantes vers les espaces agricoles.

Urbain
~~*Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.~~
*Objectif d'évolution future via la conservation de perméabilités vers les zones voisines.
*Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.
*Objectif de cohérence urbaine via l'obligation de réaliser une opération d'ensemble.
*Objectif de renouvellement urbain.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Déplacements

*Objectif d'intégration et de bouclage viaire afin d'éviter les voies en impasse et de fluidifier et répartir les déplacements.

*Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.

*Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif d'adaptation des réseaux viaires en place afin de supporter les nouveaux flux.

*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

3. *Restructuration du centre-ville*

Le centre-ville d'Ostricourt est peu ouvert et peu lisible. La refonte de ce secteur paraît indispensable pour redonner une identité plus marquée à la commune et pour améliorer le cadre de vie des habitants.
Le projet se situe autour de la Place A. Thomas, de la rue Jaurès, de la rue Evrard et de la rue Blum.
L'urbanisme en place est constitué d'équipements, de commerces, d'habitats traditionnels de bourg, de ferme, de formes variées, de volumes et de styles variés.
La requalification du centre-ville permettant d'embellir et d'améliorer le cadre de vie communal et d'identifier précisément le centre-ville est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.
Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.
Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement
*Objectif de mise en place d'espaces verts publics qualitatifs et adaptés au contexte.
*Objectif d'aménagement qualitatif des espaces publics afin d'y rendre agréable l'évolution.

Urbain
*Objectif de renforcement de la centralité.
*Objectif de mixité fonctionnelle.
*Objectif de valorisation patrimoniale.
*Objectif d'intégration architecturale.
*Objectif d'intégration du projet via le maintien et le renforcement de la trame urbaine existante afin de conserver la cohérence urbaine.
*Objectif d'intégration et de regroupement des espaces de stationnement.
*Objectif de renouvellement urbain et de requalification urbaine.

Déplacements
*Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.
*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.
*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
*Objectif d'adaptation des réseaux viaires en place afin de supporter les nouveaux flux.
*Objectif de regroupement des stationnements.
*Objectif de restructuration du réseau viaire de proximité.
*Objectif d'amélioration de la sécurité sur les zones identifiées comme dangereuses.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

4. *Zone d'activités – RD306*

Le site d'étude dédié aux activités économiques se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément au sud-ouest de la commune. Elle vient en complément de la zone économique de Dourges existante et en extension : Plateforme Multimodale de Dourges.

Le projet urbanise des espaces actuellement cultivés et en partie végétalisés sur certaines franges. Une voirie traverse la zone et réalise le lien entre la rue des Fusillés et la RD306.

Le projet est bordé de toutes parts par des infrastructures routières et ferroviaire. La RD306 borde l'ouest de la zone, des voies ferrées bordent le sud et l'est et le nord est bordé par une route et quelques espaces agricoles.

Elle est accessible à l'ouest, au nord et à l'est par les rues des fusillés et son prolongement et la RD306.

Le projet économique s'intègre parfaitement dans un tissu économique existant aux alentours et il bénéficie de la proximité d'un réseau viaire développé.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.
Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement
*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement et de gestion de nuisances via la création de franges paysagères.
*Objectif de traitement qualitatif de la façade de la RD306, d'intégration et de qualité.
*Objectif de prise en compte, de protection et de valorisation du réseau hydraulique existant.
*Objectif d'accompagnement des voies par des traitements paysagers.

Urbain
*Objectif de mise en valeur de l'entrée de zone et de ville afin de proposer un cadre agréable aux usagers.
*Objectif de respect des servitudes liées au passage de la voie ferrée.
*Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux secteurs alentours, notamment au nord.

Déplacements
*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.
*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée et accueillant tous types de déplacements.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

5. *Secteur situé entre la RD54B et la RD54*

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément au sud-est du tissu urbain communal.

Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement pâturés et végétalisés situés en seconde trame du tissu existant.

Le projet est bordé à l'ouest et au nord par des fonds de jardins des habitations des rues France et Zola. Les limites sud et est sont limitées par des espaces cultivés et pâturés.

Un réseau hydraulique (fossés) traverse la zone et la borde à l'ouest et à l'est.

Un court linéaire libre de la zone de projet se situe le long de la rue Zola au nord. Un chemin de desserte agricole rejoint la zone au sud-ouest.

Un projet d'habitat est en cours de réalisation au sud-ouest de la zone de projet. Il convient d'intégrer ce dernier à la réflexion.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat récent…
La zone d'étude d'une superficie de 3,4Ha présente l'occasion d'investir des espaces implantés en profondeur du tissu urbain.
Le projet bénéficie de la proximité d'un réseau viaire développé.
Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.
Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement
*Objectif d'intégration à l'environnement.
*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.
*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.
*Objectif de mise en valeur de l'axe de déplacement, via un traitement paysager, permettant de rendre agréable la traversée du site.
*Objectif de maintien de vues valorisantes vers la gare.
*Objectif de protection et de valorisation du patrimoine végétal.
*Objectif de protection, de conservation et de valorisation du fonctionnement hydraulique en place.

Urbain
*Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.
*Objectif de cohérence des aménagements avec les projets en cours.
*Objectif de maîtrise de l'aménagement dans le temps, via l'imposition de minima de densité par hectare.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Déplacements

*Objectif d'intégration et de bouclage viaire afin d'éviter les voies en impasse et de fluidifier et répartir les déplacements.

*Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.

*Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de gestion de la sécurité sur la RD afin de rendre la route sûre pour tous.

*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.

*Objectif de mise en place d'un franchissement viaire sécurisé et adapté aux enjeux environnementaux.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

6. *Secteur situé entre la rue de l'Egalité et la ruelle Ghesquière*

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément au sein du tissu urbain principal communal à proximité de la centralité.

Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement végétalisés (arbres, arbustes, herbe…) et des espaces cultivés entre des résidences et le terril.

Le projet est bordé au sud par la ruelle Ghesquière recevant des déplacements piétonniers, à l'ouest par des espaces végétalisés et le jardin d'une habitation, à l'est par des habitations et leurs jardins et au nord par des espaces cultivés et boisés.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat récent, équipement, …

La zone d'étude d'une superficie de 1,24Ha présente l'occasion de limiter l'extension urbaine communale en investissant des espaces situés en épaisseur du tissu existant.

Elle est accessible depuis le sud via une dent creuse libre de construction située le long de la rue Gambetta.

Le projet s'intègre dans le tissu urbain et bénéficie de la proximité d'équipements et d'un réseau viaire proche.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.
Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement
*Objectif d'intégration à l'environnement.
*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.
*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.
*Objectif de mise en valeur des vues vers le terril.
*Objectif de mise en valeur de l'axe de déplacement, via un traitement paysager, permettant de rendre agréable la traversée du site.

Urbain
*Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.
*Objectif de renforcement de la centralité.
*Objectif de mise en place d'un emplacement réservé permettant d'anticiper l'acquisition de parcelles.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Déplacements

*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.
*Objectif de restructuration du réseau viaire de proximité.
*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

7. *Restructuration du pôle gare*

La gare d'Ostricourt est située à l'extrémité sud de la commune. Elle est au cœur d'un petit secteur résidentiel rattaché au tissu urbain principal par l'habitat linéaire de la RD54. Elle ne présente pas une localisation optimale pour les habitants d'Ostricourt, c'est pourquoi il convient d'envisager quelques améliorations concernant son accessibilité et ses fonctions.

Les points prioritaires à améliorer sont la sécurisation des déplacements de tous les modes (traversées de voies, de routes), la fluidité des flux et la gestion et l'intégration des stationnements, et l'intégration paysagère et la valorisation de ce secteur en entrée de ville.

Actuellement, le pôle gare permet des déplacements ferroviaires, accueille le stationnement de vélos et permet le stationnement un peu anarchique des voitures de l'autre côté de la RD54 par rapport à la gare.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat récent, cité, équipement, … Ces espaces résidentiels ne possèdent pas tous d'espaces de stationnement suffisants. Il conviendra d'intégrer cette problématique au projet de développement du secteur.
Le confortement de ce pôle dans sa dimension multimodale est un enjeu important.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.
Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration paysagère des espaces du projet dans leur environnement.

Urbain

*Objectif de mixité fonctionnelle.
*Objectif de connexion aux équipements afin d'en faciliter l'accès pour tous.
*Objectif d'intégration et de regroupement des espaces de stationnement.
*Objectif de création d'un pôle multimodal de déplacement sécurisé.
*Objectif d'adaptation des espaces publics au sein des secteurs résidentiels.

Déplacements

*Objectif de restructuration du réseau viaire de proximité.
*Objectif de développement de l'offre multimodale de déplacement.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

*Objectif de regroupement des stationnements selon les secteurs et les vocations.
*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
*Objectif de gestion de la sécurité sur la RD54 et la voie ferrée afin de rendre le secteur sûr pour tous.
*Objectif de sécurisation des intersections routières et ferroviaires afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.
*Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.
*Objectif de développement adapté du réseau de transport en commun.

8. *OAP – Déplacements*

La commune d'Ostricourt possède un réseau d'infrastructures de déplacement bien développé sur son territoire. Elle dispose d'un réseau routier hiérarchisé allant de la route départementale (RD306, 54A, 54…) à la voie de desserte en passant par la voie de liaison. Des sentiers et itinéraires piétonniers (de randonnée ou non) sillonnent également la commune. De plus, Ostricourt dispose d'un réseau ferroviaire et d'une gare située au sud de la commune de façon déconnectée du centre-ville. Une voie ferrée principale se raccorde à trois voies ferrées secondaires au sud du territoire. La commune présente des fonctions variées sur son territoire allant de la résidence (tissu résidentiel), à l'activité économique (zone économique) en passant par les loisirs (zone de loisirs) et la préservation et valorisation de l'environnement (terril, espace boisé).

Les enjeux liés aux déplacements sont principalement liés à la fluidité et le bon liaisonnement des secteurs, ainsi que la sécurité de tous les usagers dans tous les modes de déplacement. La valorisation d'un territoire passe par ces principes et par l'embellissement du cadre de vie et donc des secteurs de déambulation.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.
Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement
*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.
*Objectif de traitement qualitatif de la façade de la RD72, d'intégration et de qualité.

Urbain
*Objectif de mise en valeur des entrées de ville afin de proposer un cadre de vie agréable aux usagers.
*Objectif d'implantation des constructions avec un recul permettant de valoriser les abords de la zone et de limiter les fronts bâtis dans un contexte ouvert.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Déplacements

*Objectif de restructuration du réseau viaire générant des conflits d'usage ou de sécurité.

*Objectif de regroupement des stationnements.

*Objectif de développement des liaisons douces au sein du territoire afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif de gestion de la sécurité sur les RD afin de rendre la route sûre pour tous.

*Objectif de sécurisation des intersections routières aux abords des projets, des équipements afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de limitation de l'enclavement de secteur. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.

*Objectif d'adaptation des voies en fonction de la vocation (résidence, économie, loisir, équipement…).

*Objectif de développement adapté du réseau de transport en commun.

*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans la commune afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif d'intégration et d'organisation des déplacements.

*Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.

*Objectif de renforcement du déplacement multimodal au sein de la commune.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

IV. CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS

L'objectif des dispositions réglementaires est de permettre la maîtrise et la gestion des évolutions tout au long du processus de transformation de l'espace, en cohérence avec les orientations définies au PADD.

Pour ce faire, le territoire d'Ostricourt est divisé en différentes zones délimitées en vertu de leur spécificité, leur fonction ou leur vocation. La délimitation et le règlement des zones ont été établis en vue de garantir des occupations du sol en harmonie avec leur environnement urbain ou naturel.

1. *Justifications des limites de zones*

Le territoire couvert par le PLU, correspondant à l'ensemble du territoire communal, est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Le découpage des zones s'est opéré en cohérence avec le projet communal : les zones urbaines couvrent la partie agglomérée de la commune ; les espaces agricoles sont préservés par un classement spécifique ; les secteurs naturels les plus sensibles font l'objet d'une protection accrue afin d'assurer leur sauvegarde.

a. *La délimitation de la zone urbaine*

Conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme, les zones urbaines sont dites "zones U". « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».* Par équipements, on entend ceux liés à la desserte des constructions, c'est-à-dire la voirie, l'eau, l'électricité et le cas échéant, l'assainissement.

i. *Définir forme et profondeur de la zone urbaine*

Les limites des zones U ont été fixées pour englober l'ensemble des constructions existantes au sein du tissu urbain, leur jardin et les dents creuses lorsqu'elles sont suffisamment équipées, sauf exceptions (contraintes physiques, naturelles, techniques, …).

Le principe de lutte contre l'étalement linéaire a été mis en place sur la zone U. La zone U reprend la partie actuellement urbanisée de la commune. Cette dernière s'arrête à la dernière habitation du même côté de la rue, même s'il y a des constructions en vis-à-vis (sauf exception décrite ci-après).

La zone U reprend les dents creuses desservies par les réseaux et situées à proximité d'autres constructions, conformément à la jurisprudence et à la définition de la zone U au sens du code de l'Urbanisme.

Les terrains apparaissant nus au cadastre au sein de la zone urbaine relèvent de trois catégories :

- il peut s'agir de projets en cours ou finalisés mais n'apparaissant pas encore au cadastre,
- de dent creuse (pas de projet connu actuellement mais qui présente un potentiel de construction),
- d'espaces publics, parking ou terrains attenants à une activité.

Les limites de zone U ont très peu évolué dans le cadre de cette révision générale de PLU. Les changements sont détaillés dans la partie suivante.

Les profondeurs de la zone urbaine permettent de répondre à une utilisation optimale des parcelles

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

des administrés (possibilités de construire des bâtiments annexes par exemple).

Le premier critère de la délimitation de la profondeur de la zone U est le parcellaire : les limites parcellaires témoignent généralement de la vocation globale de la parcelle sur laquelle la construction est basée.

Exemples de délimitation de zone U en fonction des limites parcellaires :

A quelques exceptions, le découpage de la zone urbaine ne suit pas les limites de parcelles :

- lorsque les fonds de jardins sont proches de secteurs à enjeux environnemental ou agricole, et constituent des espaces à enjeu car garants de la qualité des transitions entre agricole/naturel et urbain,

- lorsque les fonds de parcelles ne sont pas à vocation urbaine (de jardin), mais à vocation agricole ou naturelle.

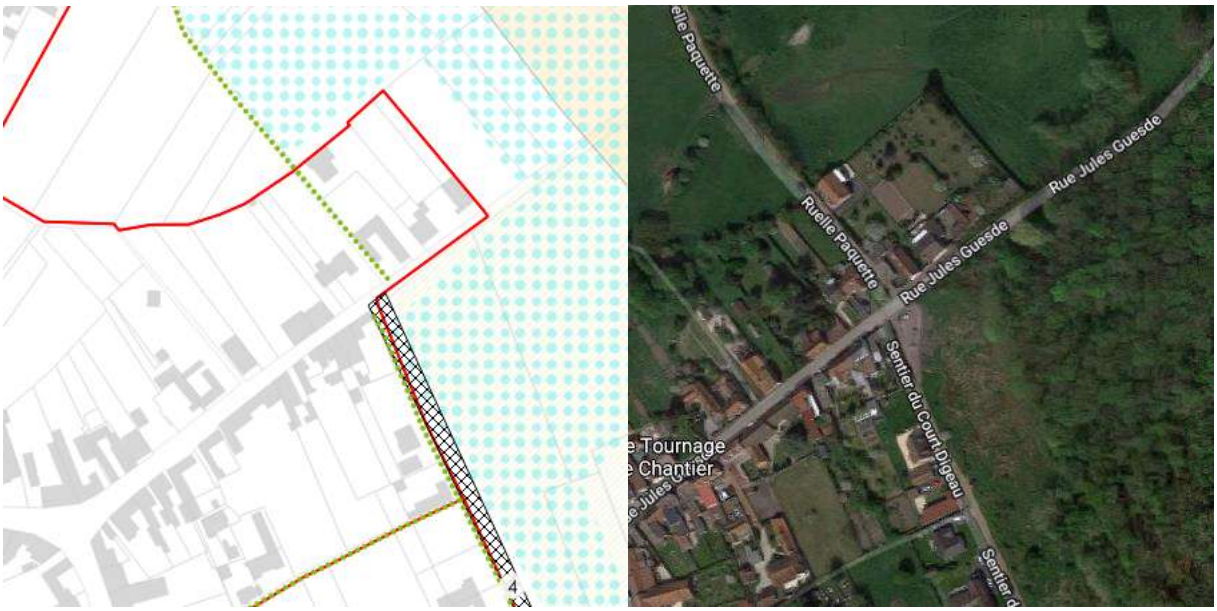
Exemple de découpage de la zone U avec reprise de fonds de jardin en A

Ces fonds de jardin étant particulièrement profonds (123 mètres), une partie a été affectée en zone A afin de limiter les constructions en second rang et d'assurer un traitement qualitatif entre espace bâti et non bâti.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

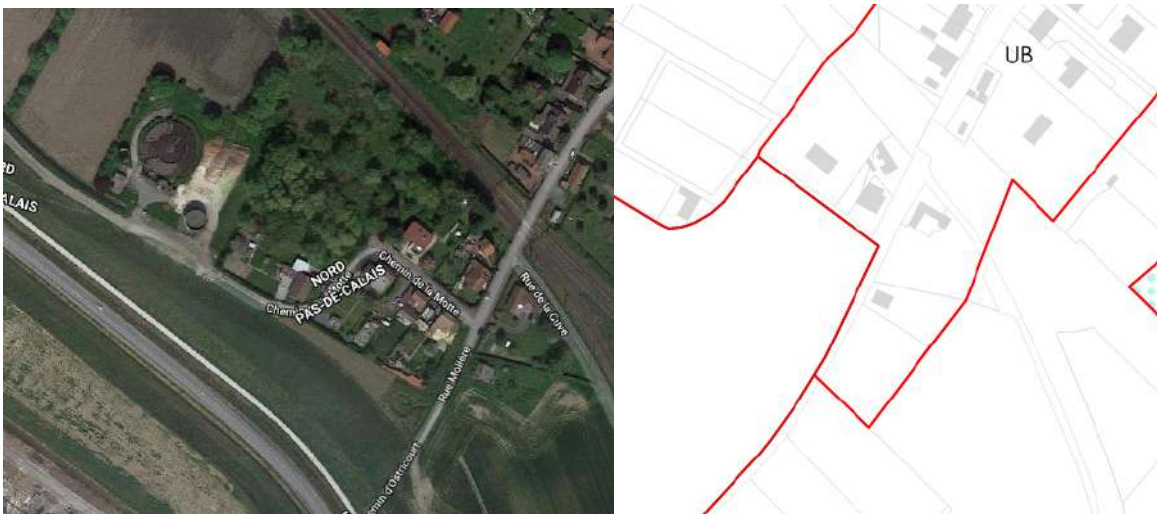
De manière générale, le découpage de la zone U mixte a été réalisé de manière à favoriser la densification sous forme d'**urbanisation « condensée »,plus compacte,et moins étalée linéairement.**

Le trait de la zone U est, pour cela, généralement stoppé à la dernière parcelle bâtie du même côté de la rue, ou à la dernière parcelle située entre plusieurs parcelles bâties (attenante à des parcelles bâties sur trois côtés).



Exemple de limite de zone rue Jules Guesde

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE



Rue Molière, une parcelle communale est reprise en zone urbaine, pour un projet en cours

ii. Sous-secteurs

Différentes zones U ont été définies pour :

- prendre en compte les spécificités typo-morphologique des tissus urbains mixte ou à vocation principalement résidentielle (zone UA et UB),

- prendre en compte la vocation « unique » de certains sites (zone UE et UH).

- **la zone UA** correspond au centre-ville. Elle comprend un tissu urbain dense, avec des bâtiments implantés le plus souvent en limite d'emprise publique et en limites séparatives (mitoyennetés). La hauteur peut varier mais approche souvent R+2 (ou R+1+combles aménageables).

Il s'agit donc du tissu urbain historique, traditionnel.

Ce secteur est relativement mixte d'un point de vue fonctionnel : il compte de nombreux rez-de-chaussée commerciaux et concentre la plupart des équipements communaux (écoles, salle des fêtes, mairie…) :

Zone UA : rue jean Jaurès

- **La zone UB** correspond au tissu urbain développé progressivement en périphérie du centre-ville. Il est principalement résidentiel mais comprend également quelques équipements. Les typo-morphologies de bâti y sont variées, de type pavillonnaire, habitat minier ou traditionnel.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

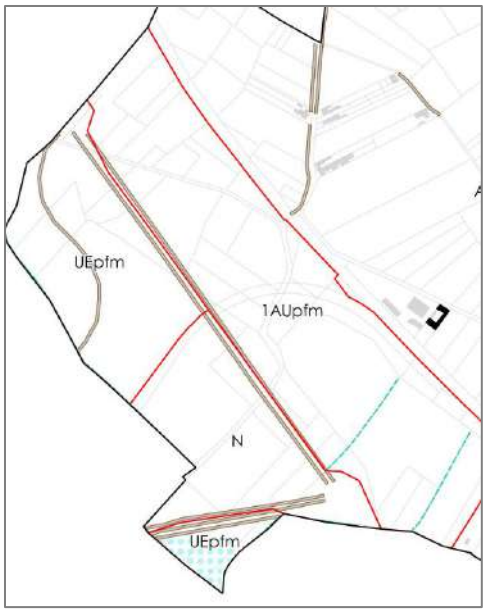
Zone UB : cité du Bois des Nonnes

Deux zones UE et UH ont été délimitées pour tenir compte des vocations spécifiques propres à l'activité économique pour la zone UE, aux équipements publics ou d'intérêt collectif pour la zone UH.

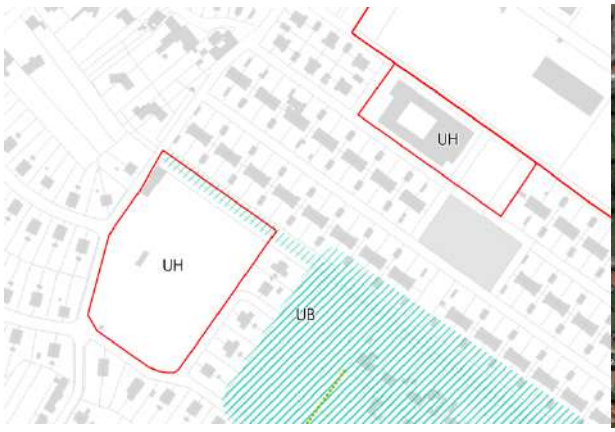
- **La zone UE reprend la zone économique du Bois Dion presque totalement investie :**

- La zone UEpfm reprend un projet en cours sur la plateforme Delta 3.

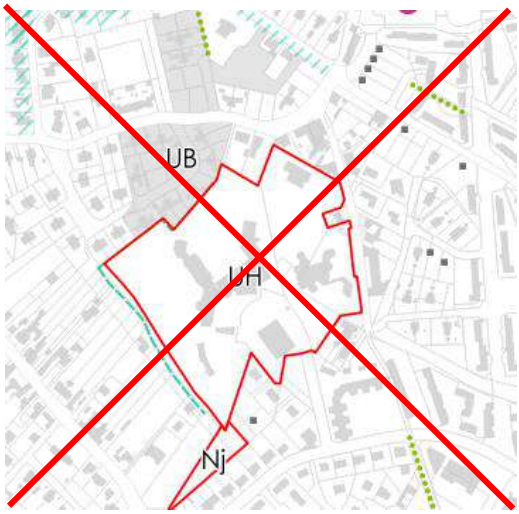
Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE



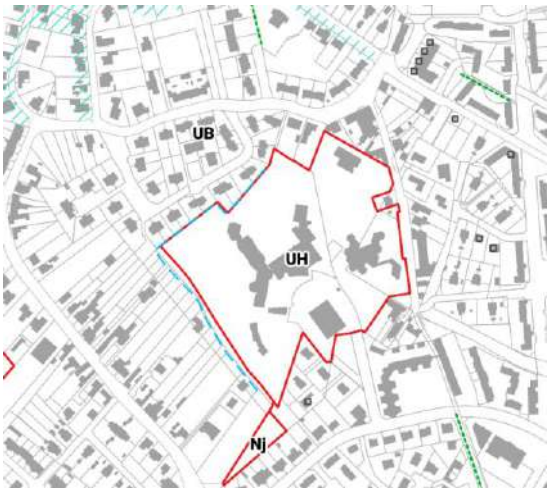
- **La zone UH** correspond aux emprises occupées par les équipements publics ou d'intérêt collectif de type terrains de sport, salle polyvalente, équipements scolaires…. Ils se trouvent à proximité immédiate du tissu bâti mixte. Même si très peu bâtis, ces terrains sont artificialisés donc correspondent à la définition de zone Urbaine.



Terrains de sport



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE



Equipements scolaires et salle de sports

Equipements scolaires et terrain de sport : une parcelle est également reprise en emplacement réservé pour des équipements publics et d'intérêt collectif.

b. *La zone à Urbaniser (1AU)*

L'article R.151-20 prévoit que « *Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les zones 1AU sont destinées à une urbanisation à court et moyen terme. Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

i. Zones 1AU mixtes

Les zones 1AU mixtes ont été créées pour répondre au besoin de produire de nouveaux logements, afin d'atteindre l'objectif de croissance démographique fixé dans le PADD. En effet, les potentiels fonciers présents dans le tissu urbain existant, en dent creuse et en renouvellement urbain, ne suffisent pas à accueillir les logements estimés pour compenser le desserrement des ménages et augmenter la population.

La mixité fonctionnelle sera admise, notamment pour offrir la possibilité de créer des commerces de proximité, activités de services ou encore des équipements à proximité immédiate des futures habitations.

La localisation de ces zones a été décidée selon plusieurs critères :

- les opportunités en termes de proximité et de raccordement avec la centralité urbaine,

- les enjeux liés aux risques, en particulier au risque d'inondation, ou encore aux contraintes liées aux servitudes d'utilité publiques,

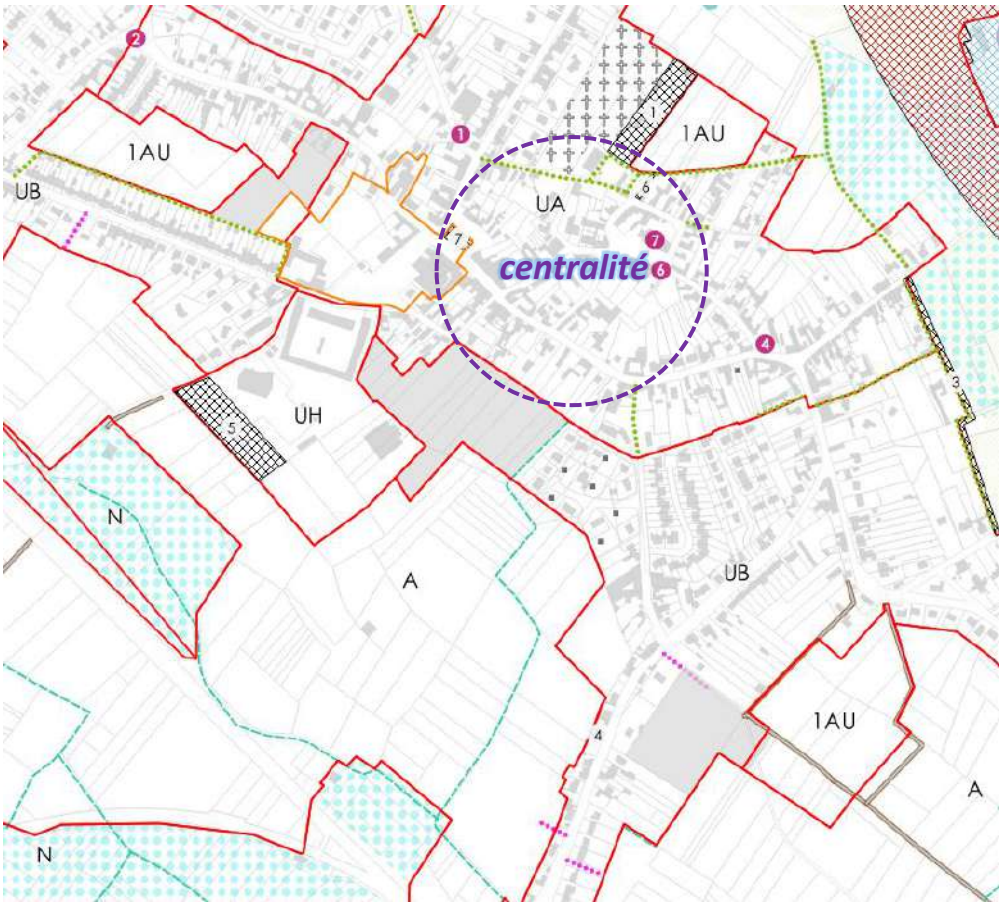
- les enjeux agricoles présents sur la commune,

-les potentialités de renouvellement urbain,

- l'étude des possibilités techniques de réalisation d'un projet, au regard des accès possibles, de la topographie, du parcellaire et de la configuration des zones.

Sur les quatre zones AU à vocation mixte, trois sont situées à proximité immédiate de la centralité. La quatrième, cité Rouge et Court, est plus excentrée mais s'explique par le fait qu'il s'agit d'une opération de renouvellement urbain.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE



Les zones retenues se situent à proximité immédiate de la centralité urbaine, marquée par la concentration des commerces, services et équipements communaux.

Cette volonté de densifier à proximité du centre-ville vise à :

- réduire les distances entre lieux d'habitat et commerces, services, équipements de la commune, et à faciliter l'utilisation des modes doux (marche à pied, vélo) pour ces courts déplacements. Ainsi, l'usage de l'automobile ne sera pas nécessaire pour le plus grand nombre et s'en verra réduit.

- intégrer au mieux les futurs habitants à la vie locale : inciter à circuler et à fréquenter le centre-ville (commerces, services, équipements…).

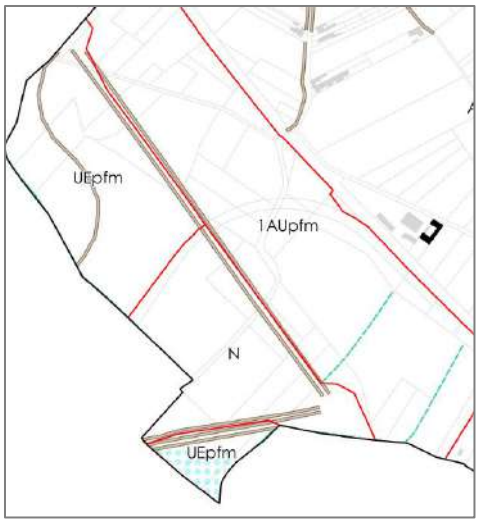
Le développement n'a pas été autorisé au nord du territoire, par rapport aux nombreux enjeux environnementaux : ZNIEFF, zone à dominante humide, risques technologiques avec la présence de TITANOBEL…

ii. La zone 1AUpfm

Une zone économique d'intérêt communautaire a été délimitée à l'ouest du territoire, en lien avec la plateforme Delta 3. La zone a été dessinée de façon à exclure la zone d'expansion de crue, et à permettre une connexion entre les deux ronds-points afin de permettre une fluidité du trafic.

Les enjeux liés à la présence des cours d'eau ont été intégrés à la fois dans les OAP et sur le zonage.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE



c. *Les zones agricoles*

i. Définition de la zone A

La zone agricole, dite "zone A", intègre *"les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles"* (article R.151-22 du code de l'urbanisme).

La zone est en principe inconstructible, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La zone A correspond à une zone à vocation d'agriculture et d'élevage. Elle est dédiée à la protection et à la promotion de l'activité agricole.

Les objectifs de cette classification visent à :

- Prendre en compte les exploitations agricoles encore en activité sur la commune,
- Permettre aux exploitants de construire des bâtiments nécessaires à leur activité, ainsi que de diversifier leur activité en autorisant les activités complémentaires à l'agriculture.
- Maintenir le caractère exclusif de la zone dans un souci de compatibilité des occupations du sol sur le territoire communal.

Sur la partie ouest, les espaces agricoles sont repris en zone A, hormis la zone d'expansion de crue au sud de la zone économique.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

La zone agricole ne reprend pas les zones à dominante humide, même s'il s'agit d'espaces cultivés, afin de préserver les enjeux environnementaux sur le territoire.

La dernière exploitation située sur Ostricourt est classée en zone A, ainsi que l'ensemble des terrains attenants.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

d. *Zones naturelles*

En vertu de l'article R.151-24, les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

« *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

La zone N correspond à une zone de protection des sites et des paysages. Elle est en principe inconstructible sauf exceptions.

Les objectifs de ce classement visent à :

- Préserver les espaces naturels et les paysages.

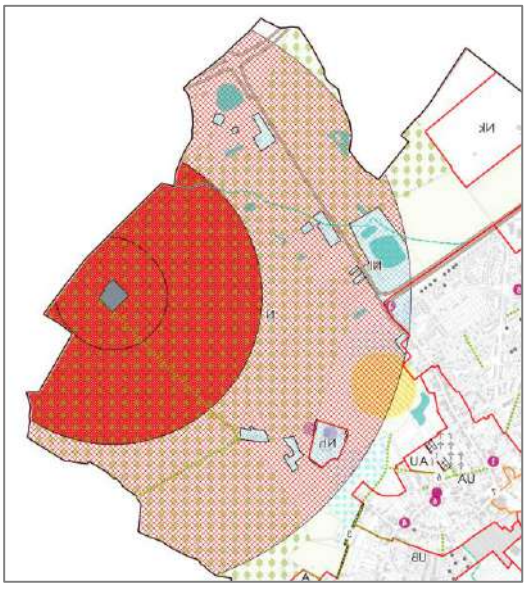
- Protéger la biodiversité et les milieux humides.

- Conforter les corridors écologiques majeurs.

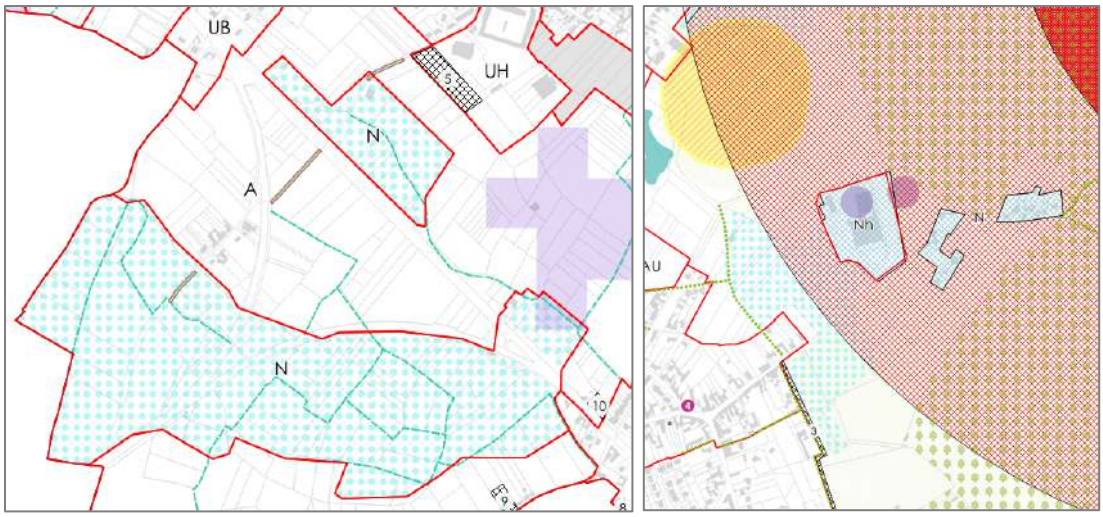
Les limites de cette zone se basent sur la délimitation des entités naturelles d'intérêt, des espaces boisés ou encore d'espaces à vocation initialement urbaine ou agricole, qu'il est question de renaturer.

La zone N comprend :

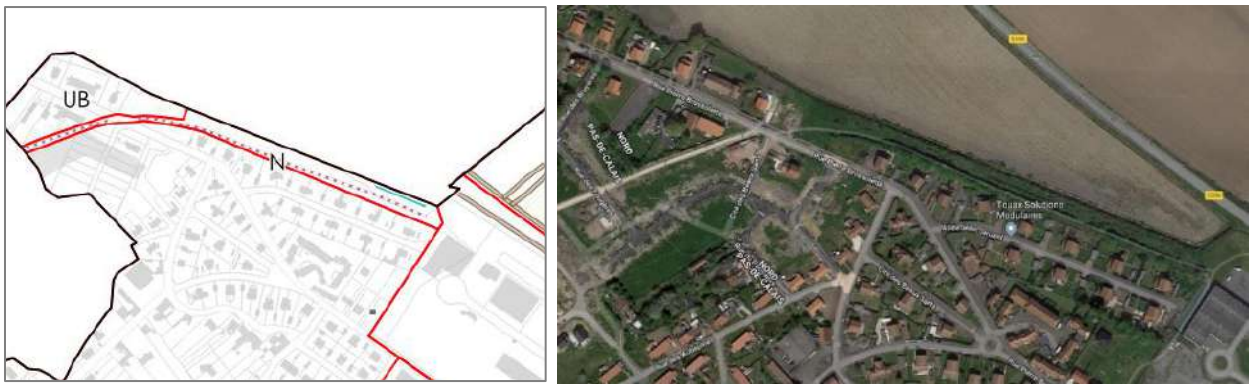
- La ZNIEFF de type 1 qui reprend le bois de l'Offlarde et le terril,
- Les zones à dominante humide,
- La zone d'expansion de crue,
- Le cavalier.



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE



Zone à dominante humide reprise en N



Cavalier repris en N

La zone naturelle comprend également des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Cet article prévoit que :

« *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

La loi ELAN précise que le caractère exceptionnel de ces secteurs s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

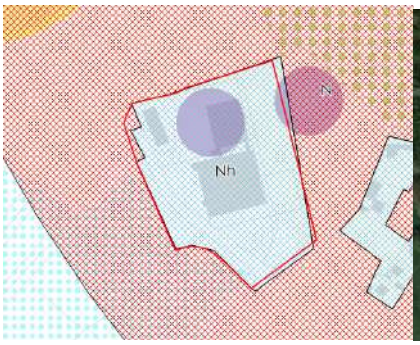
Quatre STECAL sont déterminés dans la zone N :

- **Le secteur Nk, destiné à l'activité de karting** : dans ce secteur, sont autorisés les équipements et constructions nécessaires à l'activité de karting dans des conditions permettant la meilleure intégration dans le paysage et la limitation des nuisances phoniques. L'emprise du secteur est limitée à l'existant. L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 40m².

- Le secteur Nl, destiné à des activités de loisirs, en bordure de l'étang de pêche. Il présente une superficie de 750m² environ, et le règlement précise que les nouvelles constructions sont limitées à une emprise au sol de 50m².

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

- Le secteur Nh reprend des équipements publics et une activité économique. L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 150m². Le site représente une superficie d'environ 2ha.



- Le secteur Nj correspond à l'emprise des jardins familiaux. Il présente une superficie d'environ ~~1900 m²~~ 1360m².

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2. *Prise en compte des risques*

La prévention des risques comporte deux grands aspects :

- Elle vise d'une part à limiter l'exposition de nouvelles personnes ou de nouveaux biens dans les secteurs réputés exposés aux risques ;
- D'autre part, elle consiste à veiller à ce que les aménagements réalisés sur une zone concernée par les risques n'aggravent en aucun cas le risque par ailleurs.

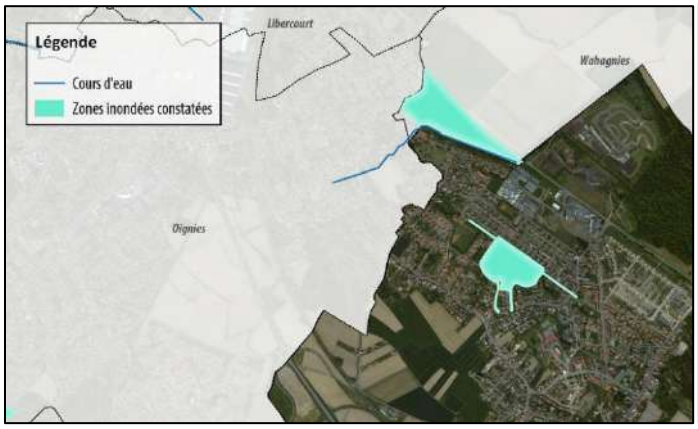
Le code de l'urbanisme impose au PLU de "*déterminer les conditions permettant d'assurer […] la prévention des risques naturels prévisibles…*". Dans cette logique, il prévoit que les documents graphiques du règlement font apparaître s'il y a lieu "*les secteurs où l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, affaissements […], justifient que soient interdits ou soumis à conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols*".

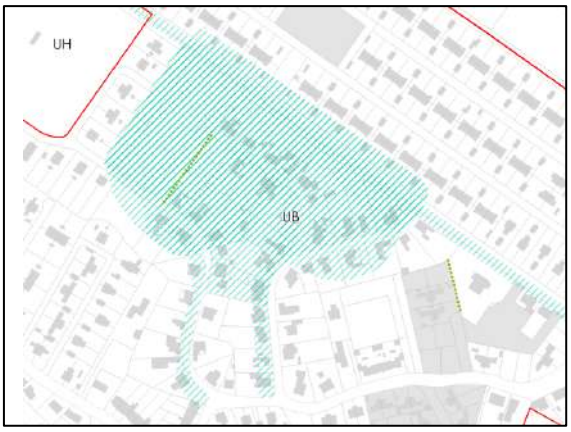
a. *Les risques naturels*

i. *Le risque d'inondation*

Sur l'ensemble des zones, le règlement du PLU fixe des règles pour les caves et sous-sols, en précisant que les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent. Il n'y a pas d'autres prescriptions édictées dans les zones inondables, l'objectif étant surtout d'informer les pétitionnaires des risques encourus.

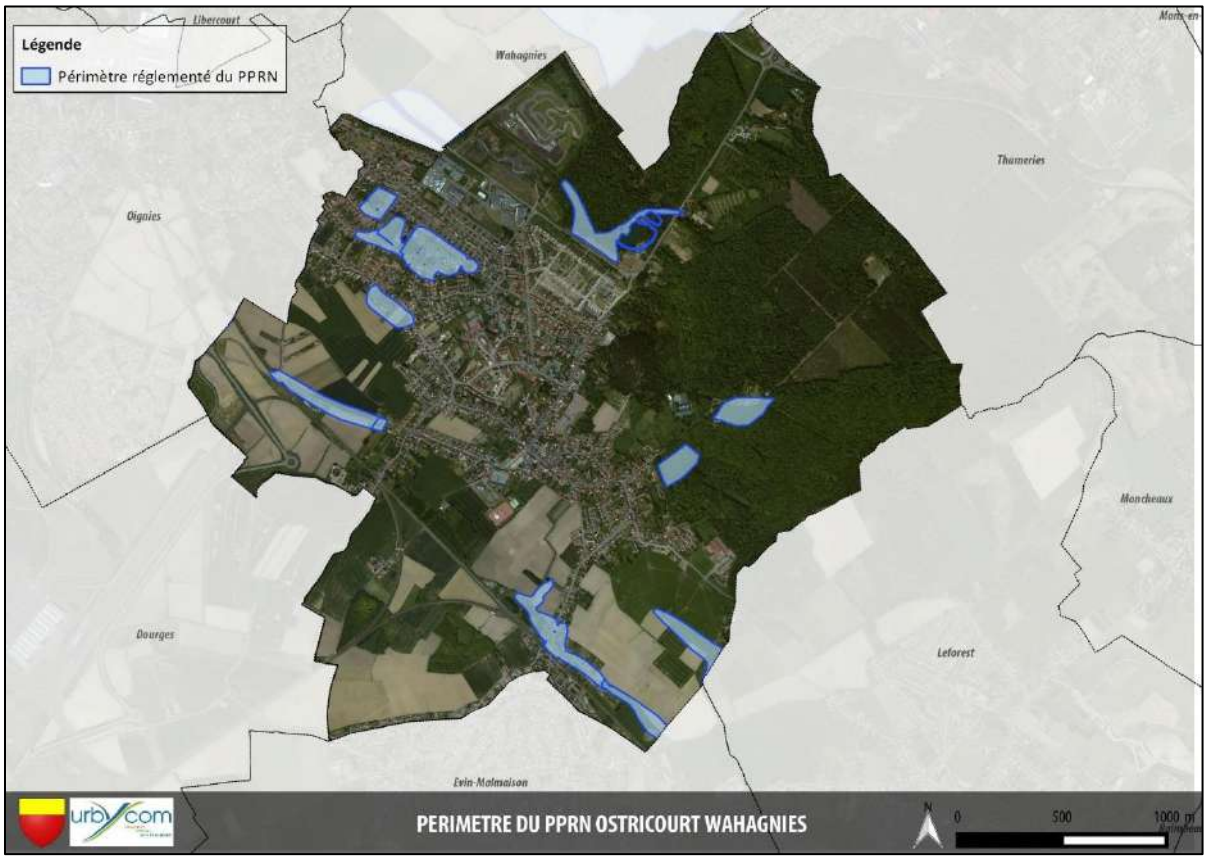
Les zones inondées constatées : elles sont reprises à titre informatif sur le zonage.





Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Le Plan de Prévention des Risques Inondation : ce plan a été élaboré pour les risques d'inondation par ruissellement et coulées de boue. Les zones de développement sont situées en dehors des secteurs à risque. Le PPRi est annexé au PLU.



Au niveau des OAP et du zonage, les fossés sont repris en élément à protéger, afin de limiter le risque d'inondation. C'est notamment le cas au niveau du secteur entre la RD54B et la RD54, avec la préservation du filet Morand.

Prendre en compte les fossés existant

Aménager une bande paysagère végétalisée permettant la gestion du cours d'eau et de la transition entre les espaces

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

b. *Le risque sismique*

La commune est soumise au risque de niveau 2 (aléa faible).

c. *Le risque de mouvement de terrain*

Le règlement du PLU précise que : *« la commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. »*

d. *Le risque lié à la présence de cavités souterraines*

Le règlement du PLU précise que : « *la commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. »*

e. *Le risque minier*

Les risques miniers sont recensés à titre informatif sur le plan de zonage.

f. *Les risques technologiques*

Sites Basias

14 sites ayant accueilli une activité potentiellement polluante sont recensés par la base de données BASIAS. Cette information est reportée sur le plan de zonage ainsi que le lien vers le site Géorisques, qui fournit de plus amples informations.

Nuisances sonores

Des axes terrestres bruyants sont recensés sur le territoire communal. Une carte présentant les bandes de bruit générées est présente dans le diagnostic.

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques :

Le périmètre du PPRT est repris sur le zonage, et annexé au PLU.

De manière générale, le plan de zonage signale sous un encart les risques avérés ou potentiels présents sur le territoire :

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Pour rappel, la commune est concernée par d'autres risques :

- le risque sismique de niveau 2 (faible),

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

- le risque inondation (PPRi de Wahagnies-Ostricourt).

- le risque d'inondation par remontée de nappe (secteurs de nappe sub-affleutante). Les périmètres délimités au plan de zonage sont indicatifs. La prise en compte du risque doit être regardée au cas par cas, en fonction de la localisation et du type de projet précis. D'autres secteurs que ceux délimités au plan de zonage peuvent être sujets à des risques d'inondation.

- le risque lié à la présence de cavités souterraines. Au sein de ces zones, il est fortement recommandé de procéder à des sondages pour s'assurer de la stabilité du sol, sous-sol, du terrain et des fonds voisins et d'adapter les techniques de construction : des travaux confortatifs sont recommandés pour la réalisation des opérations envisagées.

- le risque lié à la présence d'engins de guerre.

- Des axes terrestres bruyant : aux abords de ces axes, des normes accoustiques renforcées peuvent être demandées pour les projets de construction.

- Des sites basias, potentiellement pollués. Des informations plus détaillées sont présentes via le site : http://www.georisques.gouv.fr/connaitre_les_risques_pres_de_chez_soi/ma_commune_face_aux_risques/rapport?codeInsee=59168

3. *Justifications des outils mis en œuvre dans le PLU*

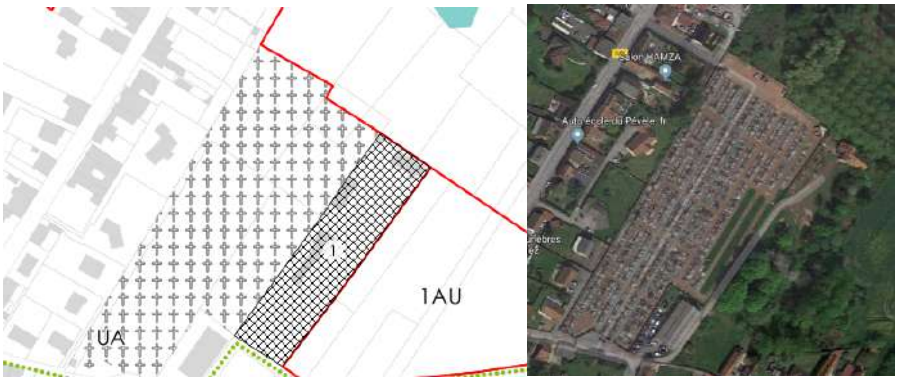
a. *Emplacements réservés*

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les emplacements nécessaires "aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques" (article L.151-41 du code de l'urbanisme). Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve au plan de zonage, avec sa destination, la superficie de l'emplacement réservé et le bénéficiaire de la réserve.

Selon la jurisprudence, l'instauration d'un emplacement réservé relève du pouvoir discrétionnaire de la collectivité. Elle n'est pas subordonnée à l'utilité publique de l'ouvrage auquel l'emplacement est destiné (CE 15 avril 1996, commune Marin). Le contrôle du juge ne porte pas sur l'opportunité de la localisation de l'emplacement réservé à un endroit plutôt qu'à un autre (pour des terrains de sport : CE 31 juillet 1992 Association foncière Marclopt, pour un tracé de voie publique : CE 5 juillet 1995, Chaigne).

9 emplacements réservés sont mis en place sur la commune.

- L'emplacement n°1 porte sur l'extension du cimetière existant, qui ne dispose pas de places suffisantes aujourd'hui, le code général des collectivités territoriales précisant dans son article L.2223-2 que *« le terrain consacré à l'inhumation des morts est cinq fois plus étendu que l'espace nécessaire pour y déposer le nombre présumé des morts qui peuvent y être enterrés chaque année. »*



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

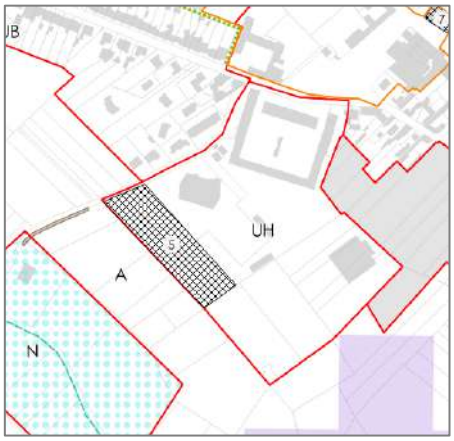
- Les emplacements réservés n°2, 7 et 9 sont destinés à des aires de stationnement, conformément aux dispositions de l'OAP « pôle gare ».

L'emplacement réservé n°3 est destiné à l'élargissement du sentier du Cours Digeau.

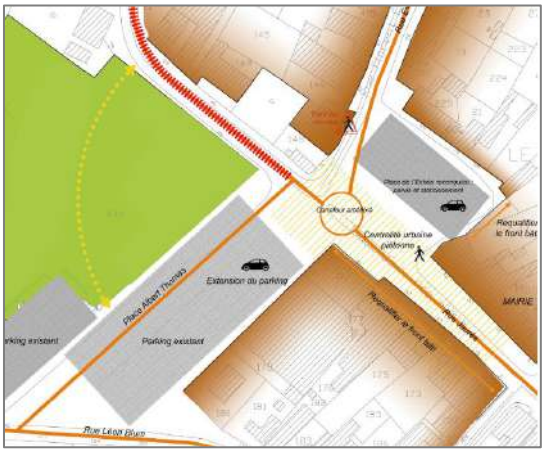
L'emplacement n°4 a pour objectif de réserver un accès sur l'arrière de la rue Anatole France, afin de ne pas entraver un développement éventuel sur l'arrière sur le long terme.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

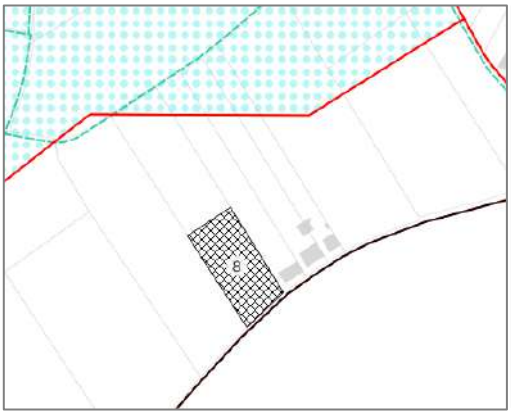
L'emplacement réservé n°5 est destiné à des équipements publics et d'intérêt collectif, dans la continuité du secteur d'équipements déjà existant.



L'emplacement 6 a été établi dans le cadre de la requalification du cœur de ville.



L'emplacement réservé n°8 est destiné à un équipement public et d'intérêt collectif.



b. *Protection des éléments de patrimoine urbain*

L'article L.151-19 du code de l'Urbanisme dispose que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU apparaissent sur le plan de zonage.

Numéro	Nature
1	chapelle
2	Calvaire
3	Chapelle
4	Niche murale
5	Eglise
6	Chapelle
7	Eglise

Le règlement prévoit des prescriptions particulières à ces éléments de patrimoine urbain pour assurer leur préservation :

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article II.2.a. et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort (acoustique, économie d'eau, d'énergie…) ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine urbain à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

Sur les hauteurs :

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.*

Sur les implantations :

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

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

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Sur les aspects extérieurs des constructions :

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés en application de l'article L.151-19 du CU :

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.

Le rythme des ouvertures en façade ainsi que la dimension des ouvertures doivent être conservés.

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

c. Protection des éléments naturels remarquables

L'article L.151-23 du code de l'Urbanisme précise que : *« le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».

La commune a utilisé cet outil pour la protection des principales entités boisées, des cours d'eau et fossés, et pour le cavalier.

i. Les boisements

Pour les espaces boisés de plus de 1 ha (seuil appliqué au sein du territoire du SCoT de Lille Métropole), l'article L.113-1 du code de l'urbanisme entraine le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.341-3 du code forestier.

Les principales entités boisées sont repérées sur le plan de zonage et assorties de prescriptions réglementaires spécifiques. Il s'agit d'espaces boisés existants, qui correspondent au bois de l'Offlarde.

Au total, 195 ha de boisements ont été identifiés pour être protégés. Ces entités boisées présentent toutes des intérêts écologiques, faunistique et floristiques à être protégées. Elles peuvent également présenter un intérêt paysager. De manière générale, elles participent à la qualité du cadre de vie.

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements qu'elle que soit l'opération envisagée. Sont par exemple déclarés incompatibles :

- Le passage d'une ligne à très haute tension

  (CE 13 octobre 1982, commune de Roumare),
- La réalisation de deux voies d'accès à un parc de stationnement (CE 13 mars 1989, SCI Boulevard des Lions).

L'une des conséquences du classement en EBC est la déclaration préalable : elle est exigée pour les coupes et les abattages d'arbres. Ces dernières n'entraînent ni déclassement ni changement d'affectation de l'espace boisé classé. Il s'agit d'opérations d'entretien du boisement. L'autorisation de coupe et abattage est indépendante de l'autorisation de défrichement délivrée en application de

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

l'article L.311-1 et suivants du code forestier (CE 13 janvier 1992, Association Amis-Saint-Palais-sur-Mer). La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, l'abattage revêt un caractère plus exceptionnel et limité.
Le défrichement a pour objet la destruction de l'état boisé d'un terrain. Selon un avis du Conseil d'Etat du en date du 26 mars 1973, constitue un défrichement « toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins de vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative ».

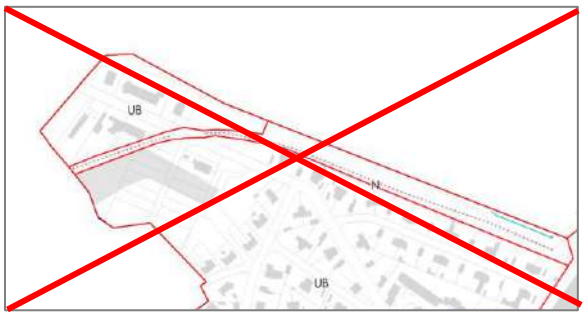
ii. Les cours d'eau et fossés

Ils font l'objet d'une protection retranscrite sur le plan de zonage. Cela se justifie le rôle qu'il peut jouer pour la lutte contre les inondations et pour du maintien des continuités écologiques.

La disposition suivante est intégrée au règlement : la continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée. L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

iii. Le cavalier

Le cavalier est classé en N et bénéficie également d'une protection au titre de l'article L.151-23 du CU.



Perspective sur le cavalier depuis la rue pierre Brossolette

d. *Protection des chemins et des accès au titre de l'article L.151-38 du CU*

Les principaux chemins, sentiers de randonnées ou voyettes sont repérés sur le plan de zonage pour être protégé au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, qui prévoit que *« Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public ».*

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Le règlement assurera la protection de ces linéaires : « Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des chemins doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé ».

Chemins piétons à préserver au titre de l'article L.151-38 du CU
Accès à préserver au titre de l'article L.151-38 du CU

Les accès agricoles à enjeux sont également protégés :

Accès protégés rue Anatole France

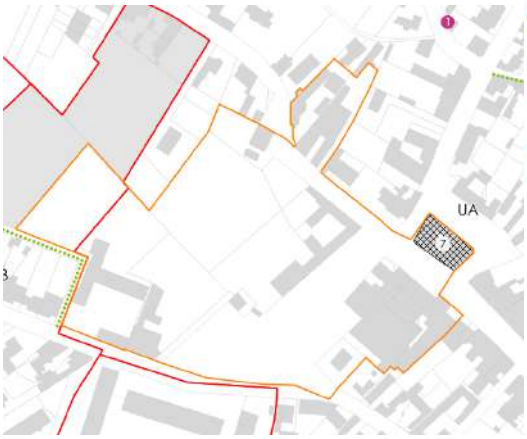
Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

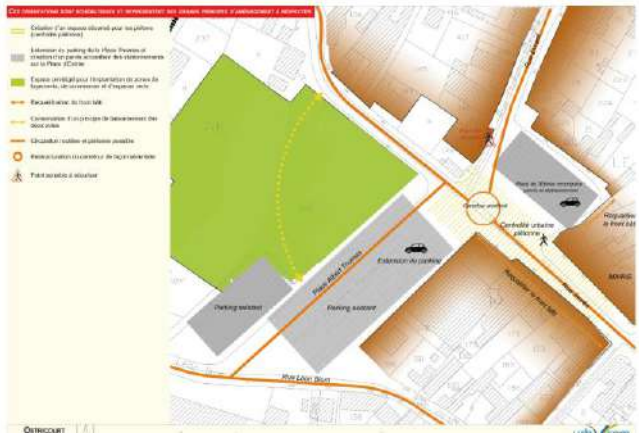
Accès rue Léon Blum et résidence le point du jour

e. *Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)*

L'article L.151-41 du CU précise que « *le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués (…) dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.* »

Dans le cadre de l'opération de requalification du centre-ville, un PAPAG a été institué. Il reprend des espaces bâtis et non bâtis, en lien avec l'orientation d'aménagement et de programmation. Ce secteur fait l'objet d'une convention avec l'EPF.





Secteur à requalifier

f. *Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'article L.151-11 du code de l'Urbanisme autorise le changement de destination en zone agricole ou naturelle, des bâtiments. Il précise que le règlement peut : « *désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* »

La loi d'avenir pour l'agriculture a généralisé à l'ensemble des bâtiments (identifiés dans le PLU) et non plus seulement au bâti remarquable, la possibilité du changement de destination. Six mois plus tôt, la loi ALUR du 24 mars 2014 s'était contentée d'étendre aux zones naturelles et forestières le dispositif qui était déjà prévu pour les zones agricoles permettant de désigner dans le PLU les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromettait pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

La notion d'intérêt patrimonial recouvrait uniquement la valeur du bâtiment dans le patrimoine familial civil et ne se rattachait pas au caractère historique de celui-ci (Rép. min. n° 15429 : JO Sénat Q, 1er sept. 2005, p. 2262). Cette notion devait être interprétée de manière souple. Il s'agissait d'éviter le maintien de bâtiments sans intérêt ou la restauration d'un bâtiment qui défigurait le paysage ou d'un simple hangar en tôle ondulée, et non d'identifier des constructions « remarquables ». La collectivité disposait d'une grande marge de manœuvre pour définir dans son PLU les critères qu'elle retenait pour l'application de cette disposition (Rép. min. n° 11713 : JO Sénat Q, 29 juill. 2004, p. 1728).

Désormais, cette notion a disparu. La commune a retenu un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, il s'agit d'un corps de ferme.

g. *Identification des exploitations agricoles*

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

A titre informatif, les exploitations agricoles en activité au moment de l'approbation du PLU sont localisées sur le plan de zonage.

V. JUSTIFICATIONS DES LIMITES ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL

1. *Dispositions générales*

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

1°/ Certaines règles du règlement national d'urbanisme ont un caractère d'ordre public, et restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;

- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;

-à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-26) ;

-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 (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme ne sont applicables qu'au stade de la délivrance des autorisations d'occupation du sol, mais font obstacle à la délivrance d'autorisations régulières au regard des seules dispositions du document local d'urbanisme.

2°/ L'article L.102-13 qui permet d'opposer le sursis à statuer :

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

II- Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, (article L.442-9 du code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager si à cette date le lotissement est couvert par un PLU. L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis.

3°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme), à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

4°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLU en dispose autrement.

5°/Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines ».

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

III- Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental…

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment les arrêtés préfectoraux des 23 août 1999 et 14 novembre 2001…

2. *Usage des sols et destinations des constructions*

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les destinations et sous-destinations, et les usages et affectations des sols, constructions et activités en chapitre 1 des règlements de zone.

En partie I.1. Sont réglementées les destinations et sous-destinations autorisées ou interdites.

En partie I.2. Sont réglementées les occupations et utilisations du sol interdites et celles admises sous conditions.

Une partie peut également prévoir une règlementation en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

a. *Les zones U*

Répondre à la diversité

Les zones U, excepté les zones UE, UEpfm et UH, sont des zones diversifiées et mixtes. Elles permettent d'accueillir de l'habitat, des équipements, des espaces publics et des activités économiques. En effet, de nombreux types d'occupation du sol sont autorisés afin de pérenniser la diversité fonctionnelle du tissu urbain existant ou futur et de répondre au principe de diversité des fonctions urbaines inscrit au code de l'Urbanisme.

Quant aux zones UEpfm et UH, elles sont à vocation économique ou commerciales et à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et doivent conserver ces vocations respectives. Les habitations n'y sont autorisées qu'exceptionnellement, si nécessaires au fonctionnement d'une activité en place. En effet, ces zones n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux logements, d'une part parce que les activités en place risqueraient de leur apporter des nuisances, d'autre part pour des raisons urbanistiques : les typologies de bâtis, l'organisation de ces zones ne permettent pas d'envisager une implantation de logements qui soit harmonieuse, intégrée. Enfin, ces zones sont dédiées à la pérennisation des activités économiques existantes (ou des équipements pour la zone UH) et doivent ainsi assurer la possibilité pour elles de se développer (extension, nouveaux bâtiments, installations…).

Avoir des utilisations et occupations compatibles

Il est évident d'interdire ou de soumettre à conditions les implantations incompatibles avec les autres destinations autorisées telles que les activités industrielles, les établissements industriels d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature sont interdit, ou l'activité agricole (pas interdite mais soumise à condition). Ainsi, les nouveaux sièges d'exploitation sont interdits en zone agricole.

Ces dispositions permettent de répondre au principe de mixité fonctionnelle, tout en préservant les habitants des nuisances.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Maintenir le cadre de vie

Les zones mixtes doivent contenir des espaces tant publics que privés laissant une perception urbaine agréable. Ainsi, l'habitat léger de loisirs, les terrains de camping et le stationnement collectif de caravanes ne sont pas admis. Il en est de même pour les baraquements précaires démontables ou toute autre annexe réalisée avec des moyens de fortune.

Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et autres déchets sont interdits quelle que soit leur superficie ou leur durée.

Prendre en compte les risques

Les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent, afin de limiter les risques. En outre, il est précisé que les exhaussements sont interdits s'ils entrainent un aggravement de l'aléa inondation. Ceci sera à apprécier au moment de l'autorisation d'urbanisme, selon la situation du terrain.

b. *La zone 1AU*

Les zones 1AU répondent également à la volonté d'une mixité fonctionnelle dès lors que celle-ci ne nuit pas à la vocation principale d'habitation de ces zones (ces zones étant réalisées pour répondre à l'objectif premier de créer de nouveaux logements).

Pour les mêmes raisons que celles évoquées ci-dessus, le règlement de la zone 1AU reprend les mêmes interdictions qu'en zone U : constructions ou installations qui seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou la salubrité publiques, les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune, les HLL ou abris pour l'habitation constitués d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (pour le maintien de la qualité du cadre de vie)…

Par ailleurs, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Comme en zone U, les risques ont été pris en compte dans la zone, en précisant que les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent, et que les exhaussements sont interdits s'ils entrainent un aggravement de l'aléa inondation.

Dans la zone 1AUPFM (mais également UEpfm), sont autorisées :

-Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage, ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,

-les aires de stockage et les dépôts divers uniquement liés à l'activité autorisée doivent être intégrées (aménagement paysager limitant l'impact visuel).

-les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone,

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

-les constructions dont la présence peut être rendue nécessaire ou utile par la présence de la plate-forme : hôtellerie, restauration, commerces, station essence, installations liées à l'entretien des véhicules ou tout autre service lié à l'activité de la plateforme.

-Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires pour les types d'occupation ou utilisation des sols autorisés, ainsi que ceux nécessaires à la gestion hydraulique et paysagère de la zone.

c. *La zone agricole*

Une zone strictement réglementée pour l'activité agricole

Les sous-destinations autorisées sont les suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;

- les habitations de type logement à condition qu'il soit nécessaire à l'activité agricole ;

- l'artisanat, le commerce de détail et l'hébergement hôtelier et touristique, dès qu'ils sont liés à une activité agricole ;

- les équipements d'intérêt collectif et services publics, compatibles avec la vocation agricole de la zone.

Ces sous-destinations ne sont autorisées que sous certaines conditions, excepté en ce qui concerne les exploitations agricole ou forestière. Ainsi, sont interdites toutes occupations ou utilisations des sols non liées à l'activité agricole, ou non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin d'éviter une incompatibilité entre l'espace agricole et l'habitat, l'habitat y est admis que s'il est nécessaire aux personnes dont la présence est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation. Néanmoins, dans le but d'éviter le mitage de la plaine agricole, ces constructions à destination d'habitat doivent être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation (à 100m maximum du corps de ferme). En effet, les principes de renforcement de la centralité et de concentration de l'urbanisation autour du centre sont incompatibles avec la prolifération d'habitations au sein du territoire rural.

Les annexes et extensions des habitations existantes y sont toutefois autorisées, sous des conditions de limite d'emprise au sol (pour éviter l'imperméabilisation des terres et l'impact paysager), de hauteur (pour limiter l'impact paysager).

Favoriser la promotion de l'activité agricole et sa diversification

L'activité agricole est ici entendue au sens large. Le règlement permet d'y inclure l'ensemble des activités liées au monde rural et la diversification des activités, conformément à la définition des activités agricoles évoquées à l'article L.311-1 du code rural. Il s'agit des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement, et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Les constructions sont agricoles en fonction de leur destination et non de la qualité ou de la profession du pétitionnaire. Ainsi, les bâtiments destinés à abriter le matériel, la production ou les animaux (hangars, granges, étables, porcheries, poulaillers…) sont autorisés.

De même, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L.151-11 du code de l'Urbanisme).

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA) sont également autorisées.

d. *La zone naturelle (N)*

La zone est strictement réglementée pour préserver les milieux sensibles. Il s'agit de préserver ces espaces à enjeu environnemental et/ou pédologique, et/ou à risque d'inondation.

Sont néanmoins autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, comme en zone agricole, le règlement de la zone N prévoit, pour les habitations existantes, des possibilités d'évolution en extension ou en annexe, sous des conditions strictes de hauteur, d'emprise au sol qui visent à garantir leur insertion paysagère qualitative.

Enfin, le règlement de la zone N permet, en plus, dans les différents STECAL :

- Pour le secteur Nh, les bâtiments liés à l'activité économique existante sur la zone, ainsi que leurs extensions et annexes, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol. Les travaux de rénovation, réfection, adaptation sont également autorisés. L'objectif est de ne pas contrarier le développement économique de l'entreprise existante.
- Pour le secteur Nj, les constructions et installations destinées à l'exploitation des jardins familiaux (abris à outils…),
- Pour le secteur Nk, les équipements et constructions nécessaires à l'activité de karting sont autorisées dans des conditions permettant la meilleure intégration dans le paysage et la limitation des nuisances phoniques.
- Pour le secteur Nl, les constructions et installations exclusivement liées à l'activité de pêche.

Les nouvelles constructions dans les STECAL sont soumises à des emprises au sol limitées. Ces conditions assureront une intégration paysagère discrète et qualitative des futures constructions ou installation dans l'environnement naturel et agricole. En ce sens, la hauteur est également limitée.

3. *Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères*

a. *Volumétrie et implantation des constructions*

Ce chapitre règlemente l'emprise au sol, la hauteur maximale des constructions, les implantations par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, aux limites séparatives et autres constructions sur une même unité foncière.

Ces éléments permettent d'imposer des principes de densité minimale à respecter et participent à limiter l'étalement urbain. Initialement, la finalité de ces règles répondait à des préoccupations d'hygiène, de sécurité et de salubrité publique ; elles poursuivent également des objectifs d'organisation du paysage urbain, de la forme urbaine et de la composition du bâti.

Dans la trame du règlement ante-décret du 31 décembre 2015, ces règles étaient définies aux

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

articles 6, 7, 8, 9 et 10.

i. Zone U

Dans la zone urbaine, les règles fixées poursuivent plusieurs objectifs :

Favoriser la densité

Une limite d'emprise au sol différente selon les secteurs est appliquée de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et assurer un écoulement des eaux sur place. Une emprise au sol plus importante a été fixée en UA qu'en UB, afin de tenir compte de la typomorphologie existante.

Respecter les typo-morphologies existantes et adapter les nouvelles constructions aux spécificités locales

Règles de hauteur des constructions

Fixer la hauteur maximale des constructions pour préserver les paysages et maintenir une relative homogénéité des tissus urbains existants :

Des règles de hauteur différenciées selon les secteurs de la zone U ont été instaurées, de manière à assurer une intégration harmonieuse des futures constructions au sein de leur environnement bâti immédiat. Par exemple :

- dans la zone UA, de typologies traditionnelles et globalement plus denses, la hauteur est limitée à R+2+combles pour les constructions d'habitation, à 12 mètres au faitage pour les autres destinations, hormis les CINASPIC, où il n'y a pas de règles de hauteur fixées, sauf pour la destination « autres équipements publics ».

-dans la zone UB, le nombre maximal des niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à trois, sous la forme d'un R+1+C, la zone présentant des hauteurs de construction moins importantes.

- Dans le secteur UE (activités économiques), la hauteur est limitée à 12 m au point le plus haut. Cette hauteur permet une diversité de typologies pouvant répondre aux besoins projetés sur la zone tout en limitant leur impact sur les paysages. En comparaison, la hauteur des bâtiments en zone agricole est limitée à 12m également. La nature n'est pas limitée en UEpfm.

Dans la zone UH, la hauteur n'est pas règlementée, afin d'apporter de la souplesse aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :

Dans la zone UA, d'ores et déjà très dense, les constructions devront être implantées à la limite d'emprise des voies. L'implantation en retrait est néanmoins autorisée avec un recul identique à une des deux constructions voisines en cas de dent creuse Cette règle permettra une implantation des nouvelles constructions en harmonie avec l'environnement urbain immédiat. En outre, les constructions en retrait d'au moins 5 mètres sont également autorisées sous réserve que la rupture porte sur un front à rue supérieur ou égal à 20 mètres.

L'implantation en retrait de la limite d'emprise des voies est possible en cas de construction en deuxième rangée d'urbanisation. L'implantation en deuxième rangée d'urbanisation se définit par l'implantation de constructions sur l'arrière d'une construction. Elle doit répondre aux prescriptions

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

du présent règlement notamment celles concernant les accès. Si les deuxièmes rangées d'urbanisation sont autorisées, les troisièmes sont interdites, ou alors à la condition de réaliser une voirie, l'objectif étant d'assurer une desserte suffisante et adaptée pour les nouvelles constructions.

Dans la zone UB, où les constructions sont majoritairement de type pavillonnaire et implantées en recul de la voie de desserte, le règlement impose un recul d'au moins 5m afin de conserver une certaine harmonie urbaine. Néanmoins, l'implantation à l'alignement ou à la limite d'emprise de voie est possible sous réserve que l'une des deux constructions voisines existantes soit implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise de voie.

En UE, Les constructions ou installations à usage d'activité ou de dépôt doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.
- 10 mètres à compter de la limite d'emprise des routes départementales.
- 10 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées lorsque la voie marque la limite entre la zone d'activités et la zone d'habitat, afin d'assurer un ensoleillement suffisant pour les riverains.

En UH, un recul d'au moins 5 mètres est imposé par rapport à la limite d'emprise des voies.

Règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des bâtiments existants par rapport aux limites séparatives varie sensiblement d'un secteur à l'autre. Ainsi, le règlement adapte les possibilités ou obligations de recul en fonction des typologies de bâtis dominantes dans chaque secteur.

En zone UA et UB, l'implantation en limite séparative est possible sur une bande de 20 mètres et favorisera la densification de ces tissus urbains.

En zone UE, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives à condition que de mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies et pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 10 m, afin de préserver l'ensoleillement des parcelles voisines.

En zone UH, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Ces reculs relatifs à la hauteur des bâtiments permettent d'adapter le recul en fonction du gabarit et ainsi d'éviter les trop grandes ombres portées sur les parcelles voisines. Il s'agit avant tout d'éviter les préjudices causés par les futures constructions sur les parcelles bâties existantes. Ces règles permettront, comme pour les règles d'implantation par rapport aux voies, de garantir une certaine harmonie urbaine en garantissant une intégration qualitative des futures constructions au regard de l'existant.

Règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, entre deux bâtiments non contigus doit être aménagée 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.

En zone UA et UB, cette distance doit être au minimum de 4 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres, notamment

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

pour apporter plus de souplesse entre la construction principale et une annexe de type abri de jardin, abri bois…

Dans la zone UE, il est précisé qu'une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf dispositions spéciales du service incendie.

En UH, seule une distance suffisante est exigée.

ii. Zone 1AU

L'emprise au sol est limitée en zone 1AU à 50% de l'unité foncière. En revanche, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics et d'intérêt collectif et pour les bâtiments à usage d'activité (commerces et activités de service, et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire).

Cette limite d'emprise au sol permettra de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir un écoulement des eaux pluviales dans le sol naturel, sur place. Elle évitera aussi les effets « îlots de chaleur ».

La hauteur maximale fixée par le règlement est de R+1+combles pour l'habitat en zone 1AU (mixte), et de 12 mètres au faitage pour les autres destinations de construction.

Les règles d'implantations suivent la même logique qu'en zones urbaines mixtes, avec soit une implantation à la limite d'emprise de la voie, soit avec un recul d'au moins 5 mètres.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont les mêmes qu'en zone UA et UB.

En secteur 1AUpfm, par rapport à la RD306 et de sa déviation, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions liées à l'accueil et à la surveillance des activités ainsi qu'aux équipements de service public (transformateur, autocommutateur…).

Par rapport aux autres voies, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, ce dernier ne pourra être inférieur à 1 mètre.

Par rapport aux limites séparatives, il est précisé qu'aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives. Les constructions, dépôts et installations diverses doivent être édifiées à au moins 5 mètres des limites séparatives internes à la zone et à 10 mètres des autres limites séparatives de zone.

iii. Zone Agricole

En zone agricole, la hauteur absolue des constructions à usage d'activité agricole est fixée à 12 mètres. La limite de hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée à R+combles, afin de limiter les impacts sur le paysage.

Un retrait d'au moins 10 mètres des routes départementales est imposé, et 5 mètres des autres voies.

En limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Pour les annexes ou extension d'une hauteur inférieure à 3 mètres de hauteur, l'implantation peut se faire sur limites séparatives ou à une distance minimum d'un mètre.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Enfin, sur une même unité foncière, doit toujours être aménagée une surface suffisante entre deux constructions 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. Comme en zone urbaine, il est précisé que Cette distance doit être au minimum de 4 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

iv. Zones naturelles

Des règles d'emprise au sol limitées dans les STECAL ont été fixées afin de répondre aux exigences du code de l'urbanisme. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faitage, et il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC. Les règles d'implantation par rapport aux voies sont les mêmes qu'en zone agricole, ainsi que les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et sur une même propriété.

b. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

Aspect extérieur des constructions et insertion paysagère

La philosophie de la rédaction de ce chapitre est de viser une diversité de l'aspect extérieur des constructions par une libre conception du paysage par les maitres d'ouvrage. Le recours à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme est donc privilégié, au lieu de l'inscription au PLU de règles restrictives et non évolutives.

De manière générale, il s'agit de maintenir le contexte local en préservant les paysages et l'architecture traditionnelle tout en laissant une place à l'innovation et en favorisant un aménagement cohérent des parties privatives.

Empêcher l'habitat précaire et les constructions non finalisées ou inesthétiques : interdiction, dans toutes les zones, de l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme les parpaings, interdiction des bâtiments annexes réalisés avec des moyens de fortunes ; les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades sont interdits, de même que les teintes vives (jaune, rose, bleu…). En revanche, le règlement précise que le blanc est autorisé.

Des prescriptions ont également été autorisées pour les toitures, afin d'assurer une intégration à l'environnement immédiat : la toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir ou dans le coloris de la teinte d'origine du toit. Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Le règlement précise que cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes. Les toitures de faible pente (inférieure à 30°) pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :

- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,
- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Ces 3 conditions sont cumulatives.

- *Veiller à une intégration qualitative des dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie, de télécommunication, de conforts et de loisirs :* des prescriptions ont été édictées au PLU pour assurer leur intégration.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

- *Veiller à une bonne intégration des bâtiments à usage d'activités :* des prescriptions ont également été édictées en ce sens.

Clôtures

Le règlement des zones U et 1AU limite la hauteur des clôtures à 1.5m sur rue et sur les marges de recul, et impose les haies ou clôtures végétalisées, ou des clôtures à claire-voie, en précisant que les lamelles sont autorisées. Il s'agit d'assurer un aspect hautement qualitatif des clôtures, importantes pour la qualité du cadre de vie. Il s'agit également de favoriser la végétalisation des tissus urbains, actuellement très minérales, dans un but écologique (diminuer l'effet des îlots de chaleur), mais aussi esthétique. La hauteur est limitée à 1.5m pour conserver des rues aérées et éviter les « couloirs » urbains (ou effet tunnel).

En limite séparative, le règlement est plus permissif : la hauteur peut être portée à 2m, et le mur bahut est porté à 1 mètre. Des clôtures d'intimité sont également autorisées. En outre, les plaques bétons sont autorisées en fond de parcelle et en limite du domaine public hors voirie (espaces verts par exemple).

Obligations en matière de performance énergétique et environnementales

Dans toutes les zones, les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

c. *Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

Dans toutes les zones, le règlement impose de choisir les nouvelles plantations parmi la liste des essences végétales locales annexée au règlement. Il s'agit d'encourager la prolifération d'espèces végétales locales. Les résineux persistants sont à éviter. Ils ne font pas partie des essences locales.

Dans toutes les zones, les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées, cultivées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément, pour limiter l'artificialisation des terres et favoriser le végétal, dans des espaces à caractère principalement minéral.

Dans toutes les zones, les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situées dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique et espaces libres communs doivent être masqués par des écrans végétaux ayant pour objectif de les dissimuler. C'est règle est édictée pour des raisons esthétiques.

d. *Stationnement*

Afin de limiter l'occupation gênante de l'espace public (comme les trottoirs) par des voitures et de sécuriser les usagers des modes de déplacements doux, le Plan Local d'Urbanisme contient une réglementation stricte imposant la réalisation de stationnements dans des quantités variables en fonction des destinations des constructions. Le nombre de place exigé n'est pas non plus le même pour un bâtiment existant, qui ferait l'objet d'une division ou d'un changement de destination, que pour les nouvelles constructions, qui ont davantage de possibilité de répondre à ces normes.

Le nombre de véhicules par ménage étant de plus en plus important, il est exigé, pour les nouvelles constructions d'habitation en zones U, AU et A, la réalisation d'au minimum deux places de

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

stationnement automobile par logement. Dans le cadre d'une division ou d'un changement de destination, une place de stationnement par logement supplémentaire devra être créé, et deux places pour les logements de plus de 80m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations, les stationnements doivent être suffisants pour les véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

Le règlement de la zone U prévoit des dérogations en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain le nombre de place de stationnement exigé. Il s'agit de ne pas entraver les possibilités de densification des tissus urbains existants. Dans ce cas, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Afin de tenir compte des risques d'inondation, le règlement précise que les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

En outre, des dispositions ont été édictées pour les véhicules électriques. Ainsi les nouvelles aires de stationnement devront également comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants :

- 30 logements pour les opérations résidentielles,
- 3000 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- 1000m² de surface de plancher pour les commerces.

Dans les autres zones, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins inhérents à chaque construction : il devra être adapté au type d'activité et surtout aux flux potentiellement engendrés par les employés, visiteurs, véhicules de livraison...

4. *Equipements et réseaux*

a. *Desserte par les voies publiques ou privées*

De manière générale, les accès et voiries doivent être suffisamment dimensionnés par rapport au projet envisagé, ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, ainsi que permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères et de la protection civile.

En zones U et AU, les voies doivent comprendre des trottoirs, pour assurer la sécurité des piétons et encourager à la mobilité douce. Cette règle peut ne pas s'appliquer lorsqu'il s'agit d'une voie partagée (ou espaces de rencontre).

En zones U et AU, les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

b. *Desserte par les réseaux*

Alimentation en eau potable

Pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une utilisation d'eau potable et un rejet d'eaux usées, le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Assainissement

Au sein de l'ensemble des zones, dans la perspective d'un développement durable et de façon à ne pas surcharger les réseaux d'eaux usées avec des eaux claires, les eaux pluviales doivent être traitées séparément et infiltrées à la parcelle ou au plus près, sauf en cas d'impossibilité technique ou géologique (par exemple en zone de cavité ou de nappe sub-affleurante) :

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

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

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

Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Au niveau de la distribution électrique, téléphonique et de télédistribution, les branchements devront être enterrés si les réseaux le sont également. Par ailleurs, afin de garantir un environnement urbain le plus qualitatif possible, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure du possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électroniques

Des fourreaux adaptés au passage de la fibre optique seront prévus pour tout projet créant une voirie nouvelle, dans le but d'anticiper la future desserte du territoire par la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

VI. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA REVISION GENERALE DU PLU

Une révision générale consiste en une refonte totale du projet de développement de la commune.

Ainsi, un nouveau Projet d'Aménagement et Développement Durables a été réalisé, qui répond aux enjeux et besoins actuels du territoire pour engager des projets d'évolution adapté au contexte communal et supra-communal dans lequel s'insère le PLU.

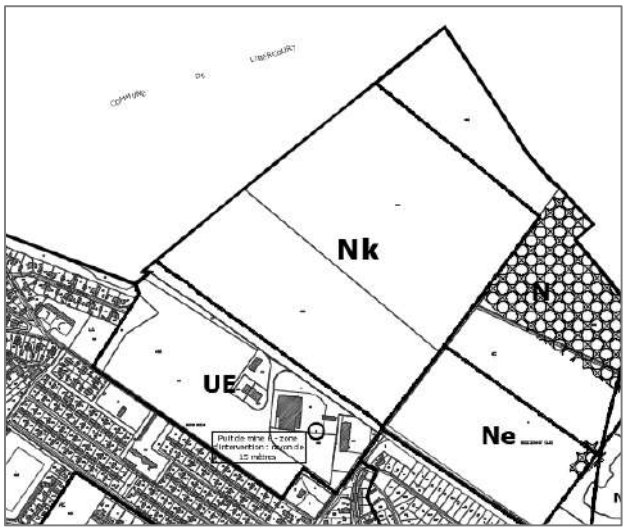
Le PADD a été débattu en conseil municipal et constitue le fondement d'un nouveau projet, retranscrit règlementairement à travers de nouvelles OAP, et un nouveau règlement.

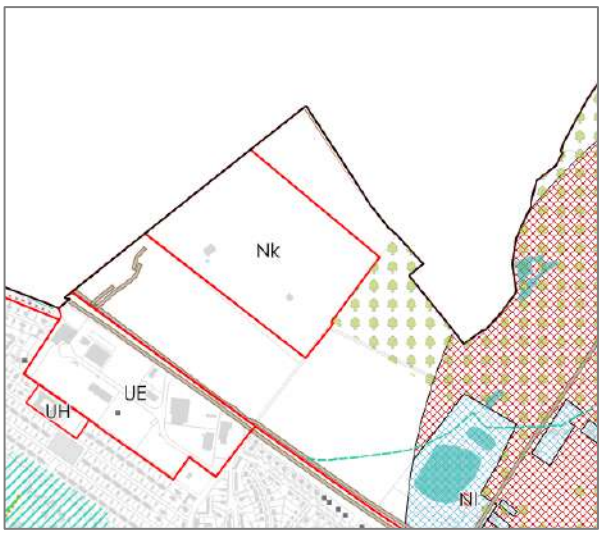
1. *Sur le plan de zonage*

Il appartient aux rédacteurs de déterminer les partis d'aménagement en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer le zonage déterminant la constructibilité des terrains. La seule circonstance qu'un terrain a pu, dans le passé, être regardé comme inclus dans les parties urbanisées d'une commune, ne fait pas obstacle à ce que ce terrain puisse être classé pour l'avenir en zone inconstructible (CE, 15 avr. 2016, n° 390113, pour une carte communale).

En ce sens, certaines zones d'extension prévues dans le document d'urbanisme antérieur ont été supprimées :

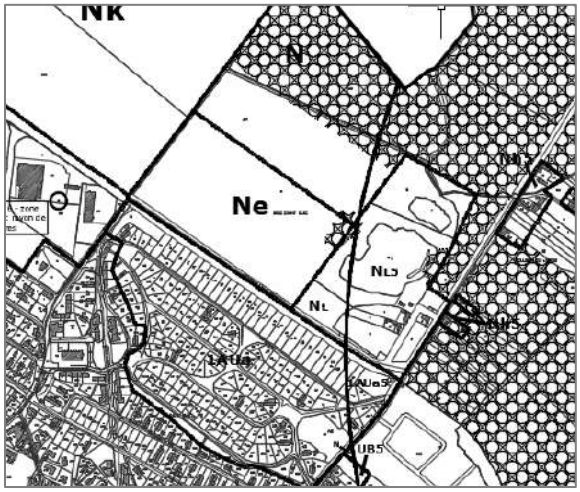
Le secteur Nk a été réduit pour se limiter qu'à l'emprise existante. Le reste de la zone a été classé en N.





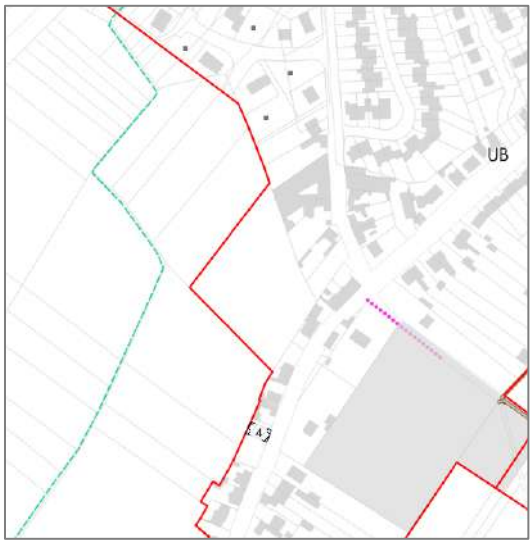
Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Le secteur Ne (destiné à des équipements de loisirs) a été supprimé et le secteur Nl réduit :



Les secteurs Nh reprenant les habitations isolées ont été supprimés conformément aux évolutions législatives. Les habitations isolées sont reprises en N ou en A, avec la possibilité de réaliser des extensions et des annexes, mais d'emprise limitée.

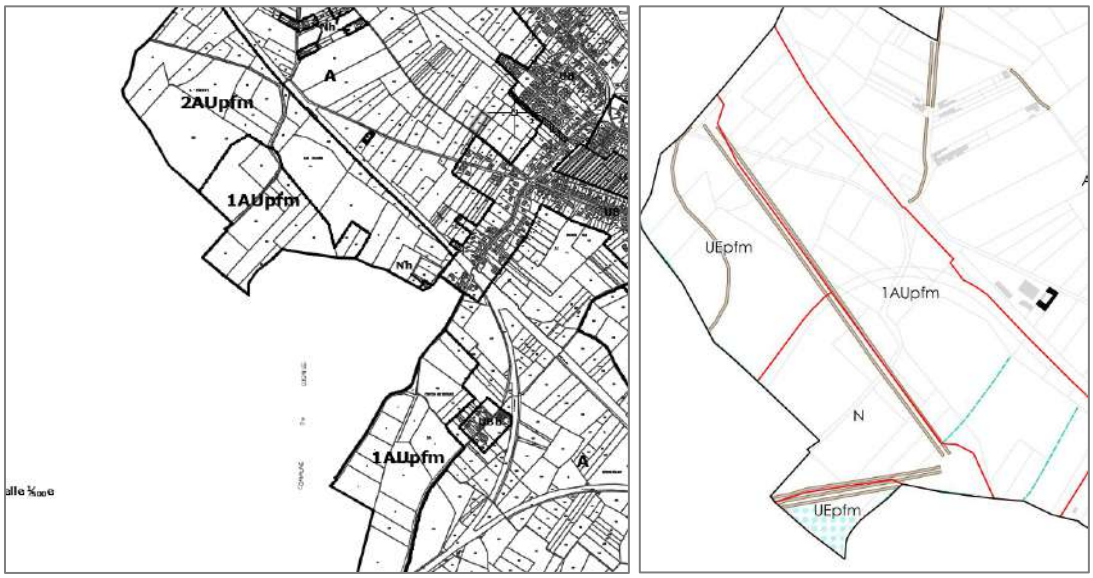
Des adaptations ont été apportées sur le découpage de la zone U, notamment pour la reprise en zone U de fonds de parcelles bâties ou de terrains enclavés, qui n'ont plus d'intérêt pour l'agriculture. Comme précisé dans les justifications des limites de zonage, il s'agit de densifier le tissu urbain existant en tentant de rendre plus compacte, et moins linéaire, les formes d'urbanisation.



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

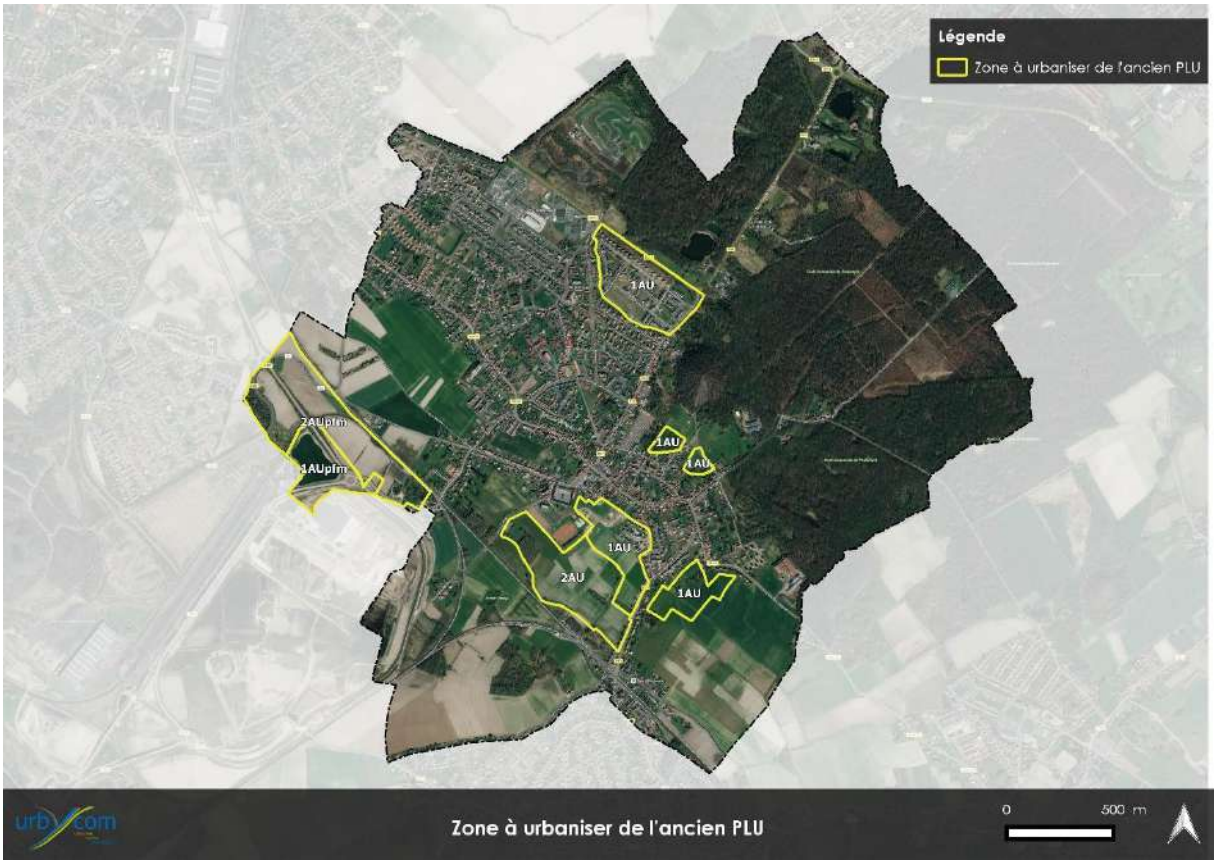
Le découpage de la zone U a été revu pour exclure les habitations en retrait. Elle a été repoussée pour les autres constructions en face afin de permettre la réalisation d'extension, et d'assurer un traitement équitable sur l'ensemble des parcelles (profondeur d'environ 50 mètres).

Le périmètre de la zone d'extension de la plateforme multimodale a été revu.



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

De manière générale, le périmètre des zones de développement a été revu.



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2. *Sur le règlement*

Les changements apportés au règlement répondent à plusieurs enjeux :

- intégrer les évolutions législatives encadrant les possibilités de règlement selon les différentes zones U, AU, A et N ;

- prendre en compte les nouvelles nécessités liées à l'évolution des projets ;

- simplifier la rédaction, l'assouplir sur certains aspects tout en garantissant une intégration qualitative des futures constructions. Par exemple, les règles de hauteurs, d'implantation ou encore d'emprise au sol apparaissent sous forme de tableau, simplifiant la lecture à l'instruction :

- passer au format modernisé du règlement (formalisme post décret du 31 décembre 2015).

La structure du règlement a complètement changé : le règlement du PLU opposable reprenant les articles 1 à 16, le nouveau règlement reprenant le contenu modernisé (3 chapitres).

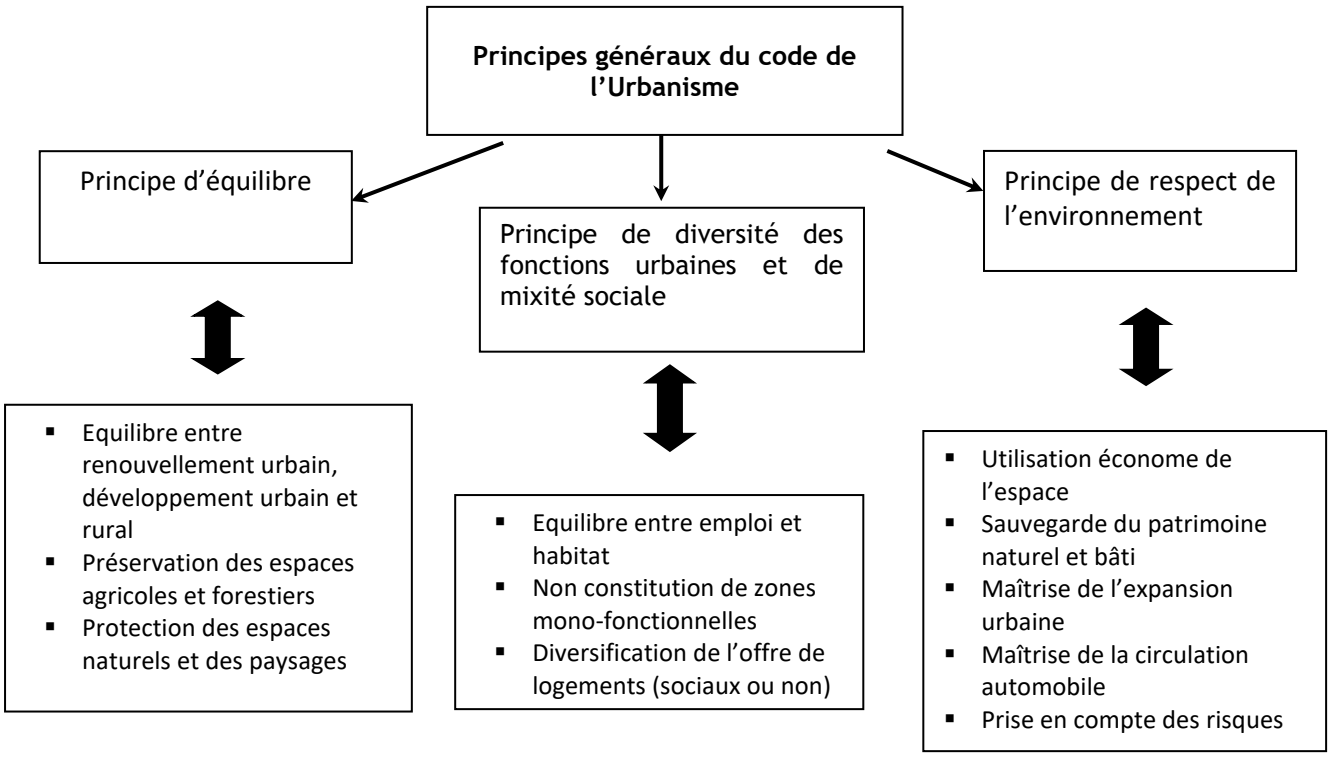
- Articles 1 et 2 : Les occupations et installations ont été revues selon chaque zone.
  En zone agricole, les occupations et utilisations du sol autorisées sont plus nombreuses pour permettre la diversification des activités agricoles. Quant aux habitations, le règlement précise que seules sont admises les habitations indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant et à condition qu'elles soient implantées à moins de 100m du corps de ferme. Le nouveau règlement admet également les hangars de CUMA (conformément aux évolutions législatives à ce sujet). Enfin, le règlement n'autorise les affouillements et exhaussements que s'ils sont nécessaires pour la réalisation des constructions ou types d'occupation autorisés, ou s'ils sont nécessaires à la gestion des inondations.
- Article 3 : la rédaction a été revue et complétée, mais les règles d'accès et de voirie restent similaires.
- Article 4 : la rédaction de l'article 4 a été actualisée.
- Article 5 : Cet article n'existe plus, il a été supprimé par la loi ALUR.
- Article 6 : les dispositions générales ont été ajoutées.
- Article 7 : Les dispositions générales ont été ajoutées.
- Article 8 : La rédaction a été revue.
- Article 9 : La règle d'emprise au sol a été assouplie pour favoriser la densification.
- Article 11 : De manière générale, la rédaction a été revue pour faciliter l'instruction et permettre des architectures plus innovantes.
- Article 12 : des règles ont été ajoutées en cas de changement de destination ou de division.
- Article 13 : Les essences régionales sont recommandées, et une liste jointe en annexe du règlement.
- Article 14 : le COS est supprimé par la loi ALUR pour favoriser la densité.
- Articles 15 et 16 : ils sont ajoutés, par rapport aux évolutions législatives.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

VII. JUSTIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DES NORMES JURIDIQUES SUPERIEURES AU PLU ET DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. *Principes généraux du Droit de l'Urbanisme*

Les objectifs fondamentaux de la loi sont la mixité sociale, l'utilisation économe de l'espace et le développement durable.



La révision du PLU d'Ostricourt contribue à atteindre ces principes, notamment :

- En autorisant un développement urbain de la commune adapté à sa taille et à sa situation géographique, pour la création de nouveaux logements, mais aussi pour la création d'activités, donc d'emplois, et pour la création de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif.

- En privilégiant un développement urbain axé sur une politique de renouvellement urbain et de densification des parties actuellement urbanisées : les dents creuses, friches et cœurs d'îlot ont été pris en compte dans le calcul des besoins d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones (zones 1AU).

- En permettant le développement d'activités économiques ou commerciales, des services et des équipements au sein du tissu urbain, par un règlement permettant une mixité fonctionnelle des zones U et AU et par la définition d'une zone d'extension dédiée au développement de l'activité économique (zone 1AUpfm).

- En préservant les milieux écologiques d'intérêt et les éléments de corridors écologique (principales entités boisées, cavalier, cours d'eau et fossés, …).

- En mettant en valeur la richesse du patrimoine urbain et paysager (protection des éléments de

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

patrimoine urbain remarquable …).

- En souhaitant améliorer l'organisation urbaine, mailler les futurs projets à l'existant en mettant l'accent sur les cheminements doux, conforter les espaces de respiration du tissu urbain et surtout favoriser la végétalisation des tissus urbains,

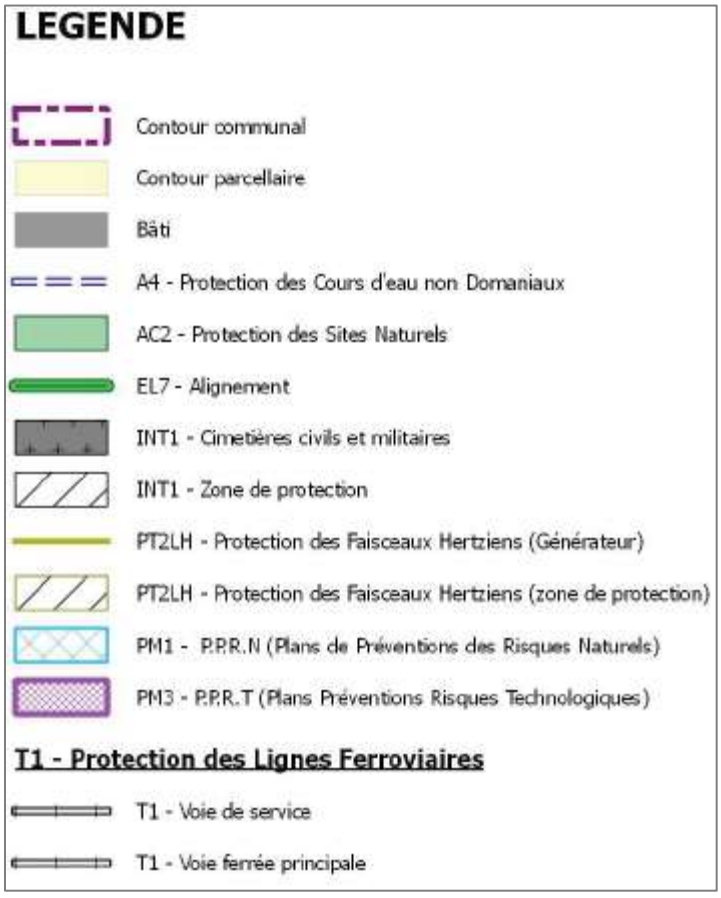
- En prenant en compte les risques, notamment le risque d'inondation, les aléas miniers, le PPRT…

2. *Les servitudes d'utilité publique*

Le territoire est grevé de servitudes d'utilité publique, qui prévalent sur les dispositions du PLU.

Conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte en annexes les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol, sous la forme de fiches explicatives.

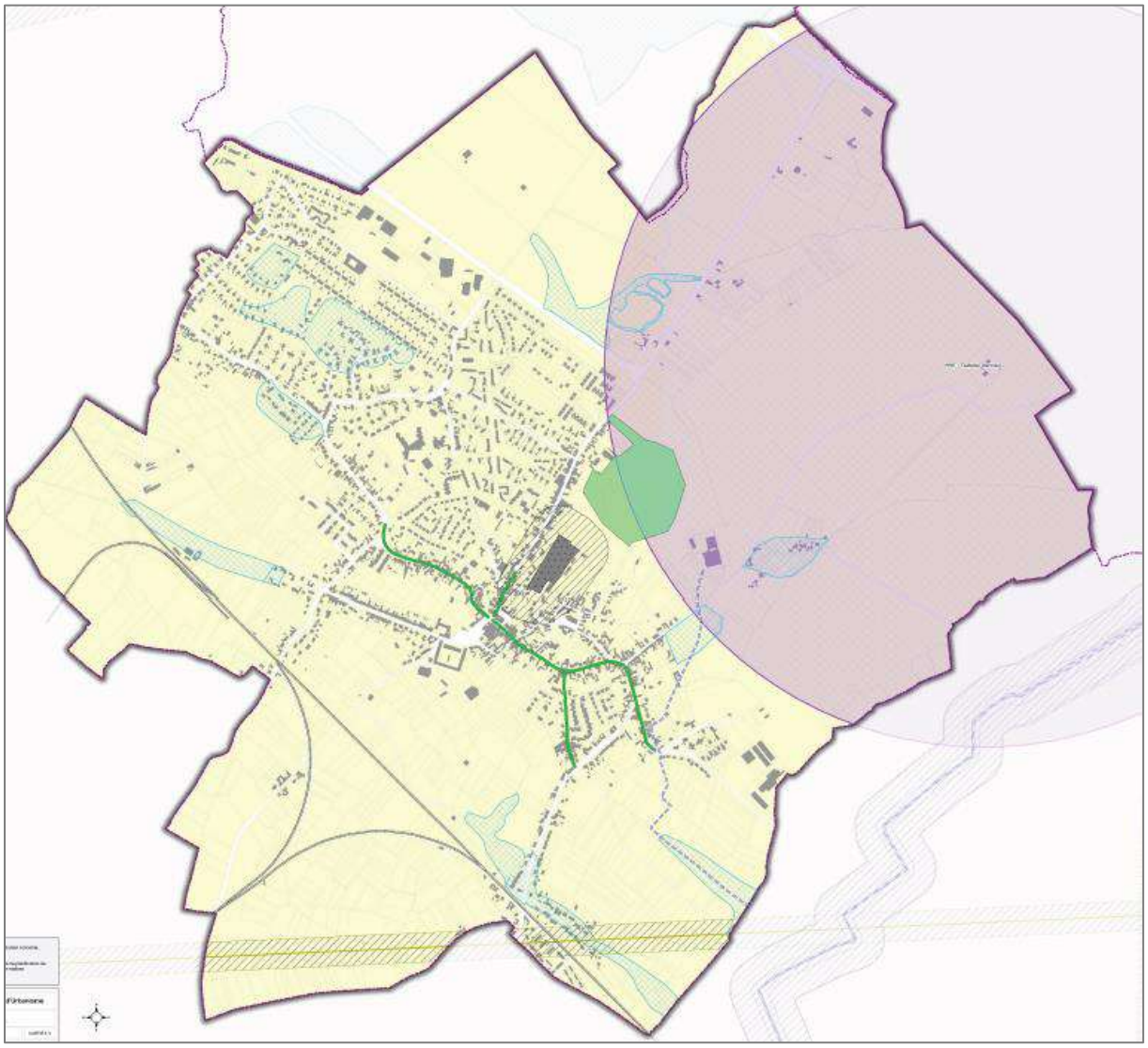
La commune est concernée par :



Légende de la planche de servitudes d'utilité publique

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

La planche et le tableau des servitudes d'utilité publique sont annexés au PLU.



Extrait de la planche des servitudes d'utilité publique

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

3. *Prise en compte des documents supra communaux*

Selon les dispositions de l'article L.111-1 du code de l'Urbanisme, « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur.*

Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un schéma de secteur est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles avec le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur dans un délai d'un an. Ce délai est porté à trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les documents et objectifs mentionnés au I du présent article et prendre en compte les documents mentionnés au II du présent article ».

Dans ce cadre, le PLU d'Ostricourt est couvert par le SCoT de Lille Métropole, approuvé le 10 février 2017.

Créé par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain en 2000) le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est l'outil de conception, de mise en œuvre et de suivi d'une planification intercommunale, dans une perspective de développement durable.

Le SCoT est "intégrateur" des documents supérieurs que sont les SDAGE, SAGE et charte PNR :

- Le PLU doit être directement compatible avec le SCoT (ou Schéma Directeur valant SCoT), le PLH et le PDU (s'ils existent).

- Le SCoT est directement compatible avec le SDAGE, les SAGE, les Chartes PNR.

Par ailleurs, les SCoT et les plans locaux d'urbanisme prennent indirectement en compte les orientations et objectifs du SRCAE.

En l'absence de SCoT, le PLU est directement compatible avec ces documents de planification avec le SDAGE, le SAGE, Chartes PNR.

Les conséquences d'un SCoT

Les PLU et les cartes communales approuvés antérieurement au SCoT et incompatibles avec ce dernier doivent se mettre en compatibilité dans un délai de trois ans.

Si les communes n'ont pas rendu leur PLU ou leur carte communale compatible avec les orientations du SCoT dans le délai de trois ans et qu'elles n'entendent pas opérer la révision ou la modification nécessaire, le préfet peut engager et approuver, après avis du conseil municipal et enquête publique, la révision et la modification du plan.

Le SCoT de Lille Métropole a été approuvé lors du Comité Syndical du 10/02/2017.

Il vise à remplacer le SCoT de Lille Métropole de 2002. Son élaboration a été lancée en 2008 à l'échelle de l'arrondissement de Lille couvrant la Métropole Européenne de Lille, les Communautés de communes du Carembault, de la Haute Deûle, du Pays de Pévèle, du Sud Pévèlois et de Weppes ainsi que la commune de Pont-À-Marcq. Cependant, la création de la Communauté de communes Pévèle Carembault (38 communes) le 1er janvier 2014 a nécessité une modification des périmètres des deux SCoT concernés : celui du SCoT de Lille Métropole et celui du SCoT du Douaisis.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

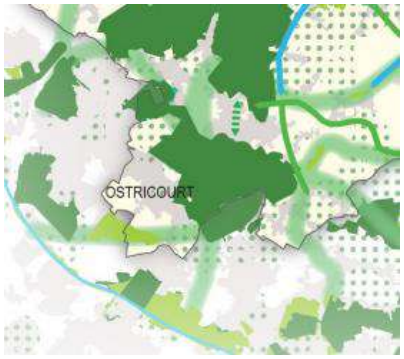
Périmètre du SCOT de Lille Métropole

Le tableau ci-dessous reprend le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de Lille Métropole et la manière dont le PLU d'Ostricourt se rend compatible.

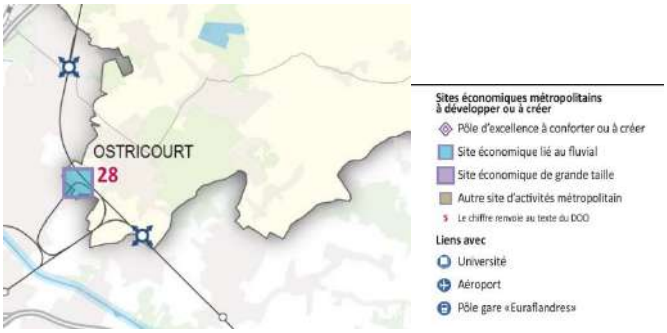
Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

1. Garantir les grands équilibres du développement	
La trame urbaine	Les projets présentés ci-dessus ont été réfléchis de manière à être intégrés à la trame urbaine. En effet, les projets en dents creuses et de renouvellement urbain sont « naturellement » intégrés dans la trame urbaine. Les projets d'extension pour de l'habitat se situent dans le prolongement direct du tissu urbain existant. Les projets d'extension pour de l'économie se situent dans un secteur déjà dédié à cet effet, en continuité de la plateforme multimodale. L'étalement urbain est limité et les extensions sont maîtrisées, en cohérence avec les objectifs de croissance démographique fixés. Les projets sont situés en continuité du tissu existant, à proximité de la desserte en transport en commun. Le projet communal est de renforcer l'attractivité du pôle gare. Des objectifs de densité minimale à atteindre ont été fixés dans les OAP. Chaque OAP de projet préconise des aménagements paysagers promouvant un cadre de vie durable, apaisé et convivial. Le respect du compte foncier est explicité à la suite du tableau.
Assurer un développement compatible avec la préservation de la ressource en eau « grenelle »	La commune d'Ostricourt abrite plusieurs cours d'eau et fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. Il est précisé dans le règlement que la continuité des cours d'eau et fossés repérés au zonage devra être conservée et qu'ils devront obligatoirement être entretenus. Les zones à dominante humide ont été classées en zone naturelle.
L'armature verte et bleue	Comme dit précédemment, les cours d'eau, formant l'armature bleue, sont protégés au zonage et via le règlement. Le bois de l'Offlarde, identifié en réservoir de biodiversité à préserver, est repris en zone naturelle. Le PLU préserve également les boisements et les zones à dominante humide. La ZEC au sud du territoire est également classée en zone naturelle.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

	
Le compte foncier	Le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. 32 ha ont été consommés entre 2006 et 2018, et 4,14 ha en extension depuis cette date. La consommation d'espace prévue au PLU serait de 7,79ha en extension pour l'habitat et 14,9 ha pour l'économie.
2. Améliorer l'accessibilité du territoire et la fluidité des déplacements	
Garantir l'accessibilité à grande échelle	La commune d'Ostricourt est bien desservie par les transports en commun (bus et gare) ainsi que par les axes routiers. En revanche, la commune n'est pas concernée par l'accessibilité à grande échelle.
Organiser la mobilité à l'échelle euro-régionale	La commune n'est pas concernée.
Assurer la fluidité interne du territoire	La commune n'est pas directement concernée.
3. Répondre aux besoins en habitat dans une dynamique des solidarités	
Assurer les parcours résidentiels par une offre adaptée et diversifiée	Les projets permettent d'offrir des logements diversifiés ainsi que des équipements et l'extension d'une activité économique. Les projets au sein du tissu urbain (dent creuse et renouvellement urbain) ont été définis en priorité. De plus, le PADD affiche l'ambition de favoriser l'implantation durable des habitants actuels et futurs tout en maintenant une mixité sociale et urbaine.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

S'engager en faveur d'une rénovation ambitieuse du parc de logements	Le PADD précise que le renouvellement urbain sera privilégié. La reconversion des cités minières contribue à cet objectif.
Lutter contre les inégalités socio-spatiales	Comme dit précédemment, le PADD affiche l'ambition de favoriser l'implantation durable des habitants actuels et futurs tout en maintenant une mixité sociale et urbaine.
4. Se mobiliser pour l'économie et l'emploi de demain	
Les principes de localisation du foncier et de l'immobilier économique	Le PADD précise que le projet communal vise à permettre le développement cohérent et pérenne de la zone d'activités. Il précise qu'il sera nécessaire d'optimiser l'utilisation des surfaces dédiées à l'activité économique et d'assurer une transition qualitative entre l'espace urbanisé et les plaines agricoles.
Les priorités spatiales du développement économique	La zone d'activités fait partie des secteurs et sites de développement économique métropolitains prioritaires à l'horizon 2035. 
Le compte foncier économique	La commune prévoit 14,9 ha pour permettre le développement de l'activité économique communale.
5. Organiser le développement commercial métropolitain	
Conforter les centralités commerciales urbaines	Le PADD affiche l'objectif de maintenir le dynamisme commercial en centre-ville. Le projet de requalification du centre-ville vise également cet objectif.
Les conditions d'implantation spécifique	La commune n'est pas concernée.
6. Viser l'exemplarité en matière environnementale	
Garantir un cadre respectueux des ressources naturelles et de la santé publique	La majorité des éléments naturels sont protégés sur la commune. Pour protéger la ressource en eau, le règlement dispose que les eaux usées domestiques seront obligatoirement évacuées via les zones d'assainissement collectif sans aucune stagnation ni traitement préalable, les eaux résiduaires des activités seront subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et seront rejetées dans le respect des textes réglementaires. Les eaux pluviales, quant à elles, seront infiltrées à la parcelle ou rejetées dans le réseau

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

	d'assainissement. Bien que les projets soient concernés majoritairement par un risque de remontées de nappes moyen et en dehors de zones inondées constatées, des aménagements paysagers sont prévus au sein de chaque projet limitant ainsi l'imperméabilisation des sols pour ne pas aggraver ce risque présent sur la commune. Le périmètre du PPRT a été retranscrit sur le zonage, et annexé au PLU. Les autres risques sont également mentionnés sur le zonage et dans le règlement.
Préparer l'avenir énergétique de la métropole et son adaptation au changement climatique	Pour favoriser des déplacements responsables et diminuer les consommations énergétiques, le PADD affiche l'objectif d'améliorer les conditions de circulation automobile, piétonne et cyclable. Une OAP thématique « déplacement » a spécifiquement été réalisée. La requalification du pôle gare répond également à cet objectif. De plus, le zonage reprend les chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.
7. Offrir un cadre de vie métropolitain de qualité	
Concevoir des espaces publics de qualité porteurs du vivre ensemble	Dans le cadre de ces projets, la commune n'est pas concernée.
Reconnaître la richesse et la diversité du patrimoine et des paysages	Le patrimoine naturel ou urbain est protégé au zonage et dans le règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le PADD signale que les entrées de ville seront traitées de manière à ne pas dénaturer l'identité de la commune et à ne pas obstruer les perspectives intéressantes sur la plaine agricole. Les OAP s'assurent du traitement des franges paysagères des projets.
Développer et conforter l'université, le tourisme, les arts, la culture et les sports	La commune n'est pas directement concernée.
Mettre en œuvre la métropole intelligente et concernée	La commune n'est pas directement concernée.
8. La démarche « territoire de projets »	
Initier des territoires de projets	La commune n'est pas directement concernée.

L'analyse de la compatibilité avec les autres documents d'urbanisme est explicitée dans l'Evaluation Environnementale.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

PARTIE V : EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

La mise en place de ce dispositif de suivi permettra de conduire le bilan du PLU d'Ostricourt, tout au long de sa mise en œuvre, et si nécessaire, de la faire évoluer.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

DEMOGRAPHIE			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Croissance démographique	Atteindre une croissance de 10% à l'horizon 2030.	Evolution du nombre d'habitants	Statistiques INSEE
Age de la population	Favoriser le renouvellement naturel de la population, anticiper le vieillissement de la population.	Analyse de la pyramide des âges	Statistiques INSEE
Ménages	Anticiper le phénomène de desserrement des ménages.	Analyse de l'évolution de la taille moyenne des ménages Evolution des ménages d'une personne.	Statistiques INSEE

HABITAT			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Nombre de logements	Produire suffisamment de logements pour atteindre l'objectif démographique	Evolution du parc de logements Comparaison croissance démographique et évolution du parc de logements	Statistiques INSEE

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Pourcentage de logements sociaux et en accession	Produire un minimum de logements sociaux pour favoriser la mixité (répondre aux objectifs fixés dans les OAP)		Source communale
Vacance des logements	Maintenir un taux de vacance proche de 6%, qui correspond au seuil normal de fluidité du parc.	Part des logements vacants dans le parc de logements total	Source communale Statistique INSEE
Renouvellement urbain	Prévoir la reconversion des friches urbaines et gisements fonciers encore disponibles		Source communale

ECONOMIE			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Economie de proximité	Favoriser l'implantation de commerces ou de services de proximité dans le centre-ville par une mixité fonctionnelle du tissu permise dans le règlement. Permettre l'aménagement de la zone 1AUpfm.	Nombre de services offerts à la population Evolution du nombre de commerces et des points de vente présents sur la commune Optimisation du foncier de la zone 1AUpfm	Source communale Chambre de Commerce et d'Industrie
Agriculture	Permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles présentes	Analyse de l'évolution de l'activité agricole (nombre et taille des exploitations)	Source communale Chambre d'Agriculture INSEE

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

CONSOMMATION D'ESPACE ET DENSITE			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Zone à urbaniser	Investir en temps voulu les zones de développement prévues (d'ici 2030)	Remplissage des zones AU : temporalité et qualité urbaine des opérations (paysagère, organisationnelle…)	Source communale Autorisations d'urbanisme
Espaces libres ou mutables en zone U	Privilégier l'urbanisation des espaces libres en tissu urbain existant et le renouvellement urbain	Consommation d'espace en zone U. Nombre de logements produits en dents creuses par rapport au nombre de logements produits sur les zones 1AU Surface dédiée au renouvellement urbain par reconversion de friches sur l'ensemble des terrains urbanisés.	Source communale
Densité	Respecter les densités minimales imposées par les OAP	Nombre de logements sur la surface totale consommée	Source communale

EQUIPEMENTS			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Ensemble des équipements	Assurer la pérennité des équipements existants ; Créer de nouveaux équipements en cas de besoin.	Nombre d'équipements et fréquentation ; Nombre d'équipements créés et comparaison avec des communes de même taille ; Fermeture/ouverture de classes, évolution des effectifs scolaires.	Source communale Académie
Réseaux : électricité, eau potable, assainissement,	Adapter les réseaux au développement de l'urbanisation	Travaux réalisés Connectivité des réseaux Population desservie	Gestionnaire des réseaux (SDIS…)

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

défense incendie, voirie, numérique	Limiter la pression sur les réseaux existants Déploiement du numérique	Nombre de logements équipés d'un système de récupération de pluie Consommation d'eau à l'échelle de la commune	Source communale
Déchets	Diminuer le nombre de déchets, améliorer la collecte et traitement sélectif des déchets ménagers et assimilés	Evolution des quantités totales en tonnes de déchets par type de déchets et par type de consommateurs ; Volume des matériaux recyclés ; Nombre de logements équipés en point de composts et de tri.	Communauté de communes

ORGANISATION COMMUNALE			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Espaces publics	Assurer un traitement qualitatif des futures zones à urbaniser et des espaces verts Assurer la préservation des espaces de respiration Assurer un bon niveau de plantation dans les futurs projets (stationnement, places…).	Recensement des problèmes de stationnement le long des trottoirs ; Fréquentation des espaces publics et qualité ;	Source communale Terrain
Site de développement urbain	Respect des principes des OAP (desserte organisation du bâti, paysage, gestion hydraulique de la zone, densité…) ; Intégration des futurs habitants à la vie communale.	Analyse de la correspondance projet/OAP	Source communale
Déplacements doux	Développer le maillage doux, recréer des liaisons douces entre les espaces de	Existence et valorisation des chemins et liaisons doux protégés au	Source communale

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

	respiration ou entre les équipements publics principaux et les zones d'habitat.	règlement. Nombre de chemins maillés et fréquentation.	Terrain
Transports collectifs	Faciliter l'utilisation des transports en commun		
Sécurité	Sécuriser les déplacements piétons en libérant les trottoirs encombrés par du stationnement gênant. Terminer les actions de valorisation des entrées de ville pour marquer le passage à 50km/h.	Relevé d'accidentologie ; Relevé du stationnement gênant ; Préservation des linéaires d'arbres en entrée de ville.	DDTM service sécurité routière Conseil Départemental

PAYSAGE ET PATRIMOINE			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Patrimoine protégé	Protection et mise en valeur du patrimoine urbain et naturel	Analyse des permis ou des déclarations de travaux	Permis de construire DDTM Terrain
Intégration paysagère des projets	Franges paysagères et règlementation de l'aspect des constructions (implantation, hauteur, façades…)	Analyse de la mise en œuvre des OAP et du règlement	Terrain Source communale

Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Milieux sensibles : ***Boisements*** ***Corridor de trame***	Améliorer et protéger la fonctionnalité écologique de ces espaces	Présence des entités boisées existantes au moment de l'approbation du PLU. Présence d'essences	Etude faune-flore-habitat Source communale

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

bleue le long du Vert fossé		locales.	Terrain
Ressource en eau	Améliorer la gestion qualitative de l'eau	Qualité des cours d'eau et de la masse d'eau souterraine Nombre d'opération incluant un système de gestion des eaux à la parcelle.	SDAGE Site du BRGM Données communales

RISQUES ET NUISANCES			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Inondation **Cavités** **Autres risques recensés sur la commune**	Prévenir les risques, Eviter d'exposer la population	Nombre de catastrophes naturelles recensées Nombre d'incidents survenus et personnes touchées Analyse de l'application de l'article R.111-2	Source communale DDTM
Pollution des sols	Prendre en compte les sites potentiellement pollués Minimiser la pollution	Nombre de sites pollués et dépollués	Etudes de sols

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

CLIMAT ET ENERGIE			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Climat et qualité de l'air	Minimiser l'impact des projets sur le climat	Mesures de qualité de l'air et des émissions de gaz à effet de serre	ATMO
Energie	Diminuer la consommation énergétique des bâtiments Privilégier l'apport d'énergies renouvelables Favoriser un développement urbain économe en énergie (limitation des déplacements motorisés, bâtiments exigeants…)	Consommation de kWh par an et par km² Nombre de logements basse consommation et passifs Nombre de permis de construire dans des zones desservies par des équipements	Source communale Permis de construire Relevés de consommation

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

OSTRICOURT

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

Tome II : justifications du projet

Arrêté le :	23 mai 2019
Approuvé le :	29 janvier 2020

CS 60 200 Flers-en-Escrebieux
59 503 DOUAI Cedex
Tél. 03 62 07 80 00
Mail : contact@urbycom.fr

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Sommaire

PARTIE III : DEFINITION D'ENJEUX ET ANALYSE DES BESOINS 5

I. ENJEUX ET BESOINS EN TERMES DE DEVELOPPEMENT URBAIN 5

1. Calcul du besoin en logements 6
2. Diagnostic foncier et capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâti 10
a. Méthodologie 10
b. Identification des espaces disponibles en trame urbaine 12
3. Synthèse des besoins en logements 39

II. CHOIX DES ZONES D'EXTENSION 40

1. Les extensions mixtes 40
a. Cœur d'îlot rue Léon Blum 40
b. Projet de renouvellement urbain : cité Rouge et Court 41
c. Secteur rue de l'égalité et de la ruelle Ghesquière 42
d. Secteur entre la RD54B et la RD54 43
e. Synthèse des logements potentiels dans les sites d'extension 44
2. L'extension pour l'économie 45

PARTIE IV : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME 46

I. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 47

1. Politique d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat 48
a. Conforter la centralité de la ville 48
b. Maitriser le développement du tissu urbain en exploitant le potentiel de densification existant 49
c. Assurer le renouvellement et la valorisation des cités minières dégradées 50
d. Insérer les risques et nuisances naturels et technologiques dans la logique de développement du tissu urbain 50
e. Anticiper le vieillissement de la population 51
f. Améliorer le réseau d'énergie 52
2. Projet de développement économique et des loisirs et des communications numériques 53
a. Préserver et intensifier l'offre existante en matière de commerces de proximité 53
b. Conforter la zone d'activité existante et faciliter l'implantation de nouvelles entreprises 53
c. Pérenniser l'activité agricole présente dans la commune et faciliter son développement 53
d. Maintenir et renforcer les espaces dédiés aux loisirs 54
e. Améliorer l'accès aux communications numériques 54
3. Politique en matière de transports et déplacements 55
a. Préserver et valoriser les cheminements doux existants et faciliter les déplacements doux dans les nouveaux projets 55
b. Valoriser et marquer davantage les entrées de ville 55
c. Favoriser les connexions avec le réseau viaire existant 56
d. Renforcer la liaison entre la halte SNCF et le centre-ville/ Considérer la problématique de stationnement .. 56
e. Rééquilibrer l'usage des axes routiers à l'ouest de la ville 57
4. Politique de préservation du paysage et du patrimoine 57
a. Préserver le patrimoine minier présent sur la commune, empreinte de son passé industriel minier 57
b. Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine urbain 57
c. Valoriser les perspectives visuelles qui renforcent l'attrait du paysage et l'identité de la ville 58
5. Politique en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et maintien des continuités écologiques 58
a. Protéger les espaces naturels et les corridors écologiques présents dans la commune, réservoir de biodiversité 58
b. Protéger les plans d'eau et fossés 58

II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 59

1. Consommation d'espace entre 2006 et 2018 59

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2 Incidence du PLU sur la consommation d'espace agricole 61
3.Tableau des surfaces 64

III. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION..... 65

1. Secteur situé entre la RD54A et la rue L. Blum 65
2. Ancienne cité minière Rouge et Court 67
3. Restructuration du centre-ville 69
4. Zone d'activités – RD306 70
5. Secteur situé entre la RD54B et la RD54 71
6. Secteur situé entre la rue de l'Egalité et la ruelle Ghesquière 73
7. Restructuration du pôle gare 74
8. OAP – Déplacements 75

IV. CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS 77

1. Justifications des limites de zones 77
a. La délimitation de la zone urbaine 77
b. La zone à Urbaniser (1AU) 83
c. Les zones agricoles 85
d. Zones naturelles 87
2. Prise en compte des risques 91
a. Les risques naturels 91
b. Le risque sismique 93
c. Le risque de mouvement de terrain 93
d. Le risque lié à la présence de cavités souterraines 93
e. Le risque minier 93
f. Les risques technologiques 93
3. Justifications des outils mis en œuvre dans le PLU 94
a. Emplacements réservés 94
b. Protection des éléments de patrimoine urbain 96
c. Protection des éléments naturels remarquables 98
d. Protection des chemins et des accès au titre de l'article L.151-38 du CU 99
e. Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) 101
f. Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination 101
g. Identification des exploitations agricoles 102

V. JUSTIFICATIONS DES LIMITES ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL 103

1. Dispositions générales 103
2. Usage des sols et destinations des constructions 105
a. Les zones U 105
b. La zone 1AU 106
c. La zone agricole 107
d. La zone naturelle (N) 108
3. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 108
a. Volumétrie et implantation des constructions 108
b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 112
c. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 113
d. Stationnement 113
4. Equipements et réseaux 114
a. Desserte par les voies publiques ou privées 114
b. Desserte par les réseaux 114

VI. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA REVISION GENERALE DU PLU 116

1. Sur le plan de zonage 116
2. Sur le règlement 120

VII. JUSTIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DES NORMES JURIDIQUES SUPERIEURES AU PLU ET DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 121

1. Principes généraux du Droit de l'Urbanisme 121

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2. Les servitudes d'utilité publique 122
3. Prise en compte des documents supra communaux 124

PARTIE V : EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 130

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

PARTIE III : DEFINITION D'ENJEUX ET ANALYSE DES BESOINS

I. ENJEUX ET BESOINS EN TERMES DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Le diagnostic de la commune fait apparaître des enjeux liés à son identité. L'affirmation d'un cadre de vie communal de qualité constitue le fondement de son attractivité.

Le tissu urbain principal présente des enjeux liés à l'arrivée de nouveaux habitants, la requalification d'espaces délaissés, la reconversion des friches, le développement et le maintien des activités économiques et commerciales, la protection de l'environnement et la prise en compte des risques.

Le tissu urbain bénéficie de nombreux atouts : présence de commerces, de services et d'équipements : le but du PLU est d'assurer un dynamisme tout en tenant compte des contraintes existantes sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

1. *Calcul du besoin en logements*

Il s'agit de se donner les moyens d'un développement adapté à la commune, quantitativement (croissance démographique souhaitée et nombre de logements correspondants, et qualitativement (maîtrise du foncier et de la consommation de l'espace par une bonne localisation du développement, offre en logements adaptée aux besoins et à l'accueil d'une population diversifiée, et à l'identité communale afin d'assurer la mixité sociale sur le territoire).

Dès lors, le développement de l'habitat doit être maîtrisé en rapport avec les besoins réels en termes de logement et la capacité des communes à répondre aux besoins de la population existante et à venir (équipements, services et commerces de proximité).

La commune d'Ostricourt souhaite renforcer la cohésion sociale sur son territoire, en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, et en adaptant l'offre en logements aux évolutions sociodémographiques. Cela passe par la diversification de l'offre de logements. Elle souhaite également garantir un dynamisme sur son territoire, notamment par le maintien des équipements, des commerces, des services et de l'emploi.

Dans cette optique, la commune envisage une croissance de 10% de la population à l'horizon 2030.

Trois variables sont retenues pour calculer ce besoin :

-Le desserrement de la taille moyenne des ménages,

-Le renouvellement urbain,

-les logements construits depuis 2013 (date des données du diagnostic).

■ *Le desserrement de la taille moyenne des ménages*

La population d'Ostricourt en 2013 sans double compte est de **5443 habitants**.

Le nombre de logements réalisés ou en projet depuis 2013 s'élève à 315.

La taille des ménages sur la commune d'Ostricourt est de **2.65** personnes en 2013.

Nous retiendrons ici **l'hypothèse de la baisse du nombre de personnes par ménage sur la période 2016-2030 :**

Taille des ménages projetée en 2030 : **2.52** (on conserverait à peu près l'écart avec la moyenne nationale, qui passe de 2,2 en 2013 à 2,08 estimée en 2030) (cela équivaut aussi au desserrement prévu par le SCoT).

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Nombre d'habitants en 2030 +10%	/ taille des ménages en 2030	= nombre de résidences principales nécessaires en 2030
5987	/ 2,52	= 2376

Si l'on compare ce nombre de résidences principales en 2030 à celui de 2013, on aura ainsi le nombre de logements nécessaires pour atteindre l'objectif de croissance de 10% :

Nombre de résidences principales en 2030	- Nombre de résidences principales en 2013	= nombre de logements nécessaires pour une croissance de 10%
2376	- 2039	= 336

Ainsi, 336 logements sont nécessaires pour tenir compte du phénomène de desserrement des ménages en assurant une croissance de 10%.

- ***Le renouvellement du parc de logements***

Avec un taux de renouvellement urbain de 0,3%, 99 logements supplémentaires seraient à prévoir. Ce taux de 0,3% est justifié par les nombreuses cités minières sur la commune, avec des phénomènes de démolition-reconstruction.

Nombre de logements en 2013	Taux de renouvellement annuel	Nombre de logements nécessaires pour le renouvellement du parc
2199	0,3 X 15 ans	99

En ajoutant les 336 logements nécessaires pour le desserrement des ménages, cela représente un total de 435 logements pour assurer un objectif de croissance de 10%.

- ***Logements construits depuis 2013 et Projets en cours***

Dans les PA accordés, on compte un total de 123 logements, détaillés ci-après. En outre, 74 logements ont été construits depuis 2013. Il reste donc 238 logements à prévoir pour atteindre l'objectif démographique.

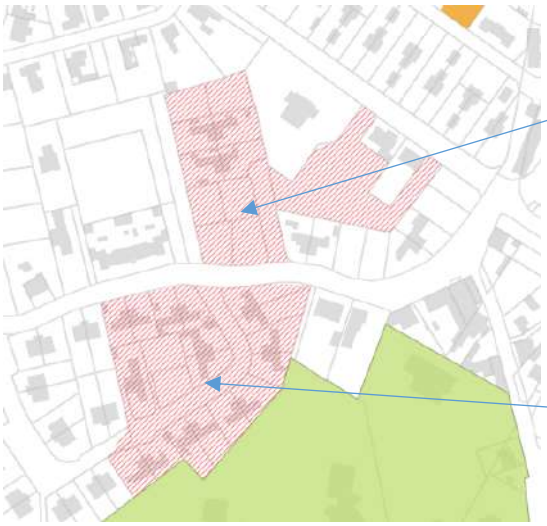
Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Extrait du diagnostic foncier : 28 logements prévus

Extrait du diagnostic foncier : 25 logements prévus

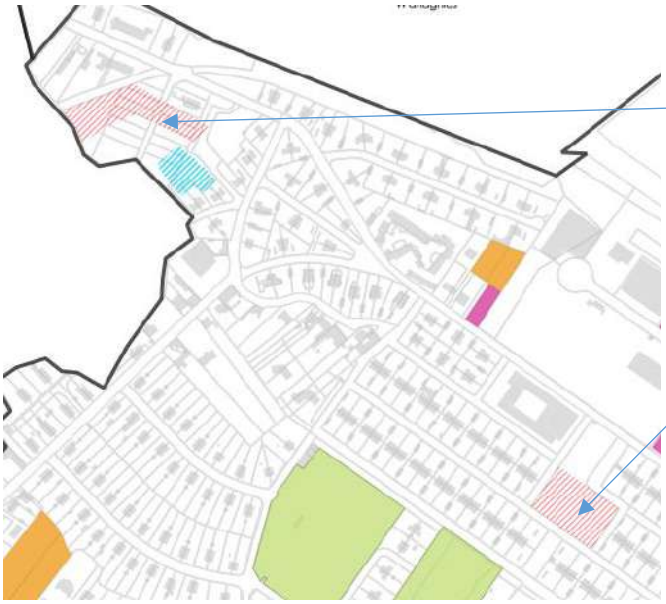
Extrait du diagnostic foncier : 23 logements prévus

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE



Extrait du diagnostic foncier : 11 logements prévus

Projet de renouvellement urbain (même nombre de logements)



Extrait du diagnostic foncier : 20 logements prévus

Extrait du diagnostic foncier : 16 logements prévus

- ***La prise en compte de la vacance***

Le taux de vacance était de 7% en 2013, ce qui correspond à la moyenne sur le territoire. Elle est de 8,1% en 2016. La croissance du taux de logements vacants s'explique par la présence d'opérations pour lesquelles les lots étaient non occupés lors du recensement.

Ainsi, il n'a pas été fixé d'objectifs de résorption de la vacance.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

- ***Synthèse***

Synthèse des besoins en logements	
Pour le desserrement des ménages	336
Pour le renouvellement du parc	99
Logements construits depuis 2013	74
Projets en cours	123
Total	238

Au total, 238 logements sont nécessaires pour atteindre une croissance de 10%, conformément aux objectifs fixés dans le PADD.

Ces logements seront à localiser en priorité au sein du tissu urbain existant, ou sous forme de renouvellement urbain, afin de limiter la consommation d'espace agricole, comme l'énonce les principes généraux du droit de l'Urbanisme et le SCOT. En ce sens, un phasage a été défini pour les zones à urbaniser.

Dans le cadre d'une extension de la tache urbaine, les zones de développement devront être situées en continuité du tissu bâti existant.

2. *Diagnostic foncier et capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâti*

a. *Méthodologie*

La zone urbaine a été déterminée à travers la définition de la partie actuellement urbanisée (PAU). C'est seulement si les potentialités sont insuffisantes au sein de cette PAU que des secteurs d'extension peuvent être déterminés.

La PAU est déterminée au travers d'un faisceau d'indices : desserte, nombre de constructions existantes, distance du terrain par rapport au bâti existant, contiguïté avec les parcelles bâties. Cette notion s'apprécie de la même manière que le principe de constructibilité limitée.

Ainsi, le caractère urbanisé d'un espace s'apprécie en fonction de la densité de construction (CE 29 janvier 1997, Djerelian, requête. n° 125842), de la desserte par les différents réseaux et la voirie ainsi

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

que des obstacles physiques pouvant séparer les parcelles litigieuses des zones d'habitations existantes[1]. Ces critères sont cumulatifs.

Ainsi, un terrain situé en partie boisée, à 2,5km du bourg et 500 mètres d'un hameau, séparé des bâtiments dont la proximité est invoquée par une route départementale et par une distance de 300 mètres, se trouve hors de la partie actuellement urbanisée (CAA Bordeaux 17 décembre 2007 M. André X). De même, une parcelle contiguë à une vaste zone naturelle en partie boisée et vierge de toute construction occupe un secteur nettement différent de ceux précédemment urbanisés ou en voie d'urbanisation (CAA Nancy 8 novembre 2007 M. Jean-Louis X).

La distance par rapport au bourg est un critère déterminant. Sera par exemple considéré en dehors de la partie urbanisée un terrain situé à plus de 100 mètres d'une agglomération. En revanche, une parcelle située à proximité immédiate des maisons fait partie de l'espace urbanisé. (CE 17 janvier 1994 Demesidon, CE 30 juin 1995 Bobin).

Pour Ostricourt, la délimitation de la zone constructible repose sur les principes suivants :

- **Reprise du tissu urbain dense** : la zone constructible se limite au tissu urbain dense et ne reprend pas l'habitat dispersé.

- **Prise en compte des coupures d'urbanisation :** la largeur maximale d'une dent creuse est limitée à 80 mètres linéaires. Au-delà, la parcelle est considérée comme une coupure d'urbanisation.

- **Prise en compte de la desserte par les réseaux :** les terrains non desservis ne sont pas repris en zone constructible.

- **Limiter l'étalement urbain :** la limite de la zone urbaine s'arrête à la dernière habitation, même si des constructions sont présentes en vis-à vis.

- **Principe de densification :** une potentialité est comptabilisée pour 20 mètres de façade. Pour les cœurs d'îlot, une densité moyenne de 20 logements/ha est fixée.

Les gisements fonciers disponibles sont identifiés ci-après.

[1] Ainsi, une parcelle située à environ 100 mètres du périmètre urbanisé est inconstructible, parce qu'elle est séparée du tissu urbain par un ruisseau surmonté d'un pont qui constitue une coupure d'urbanisation : CAA Marseille, 20 septembre 2007, M et Mme Gilbert.

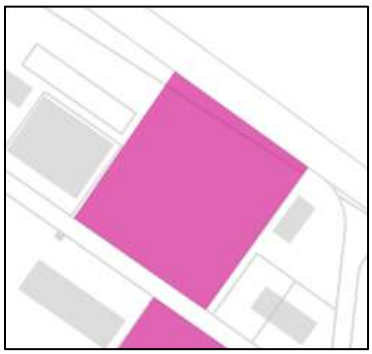
Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

b. *Identification des espaces disponibles en trame urbaine*

La dent creuse située en second rang rue Pierre Brossolette peut potentiellement accueillir 3 logements.

L'espace recensé rue Pierre Brossolette est occupé par une nouvelle construction n'apparaissant pas au cadastre.

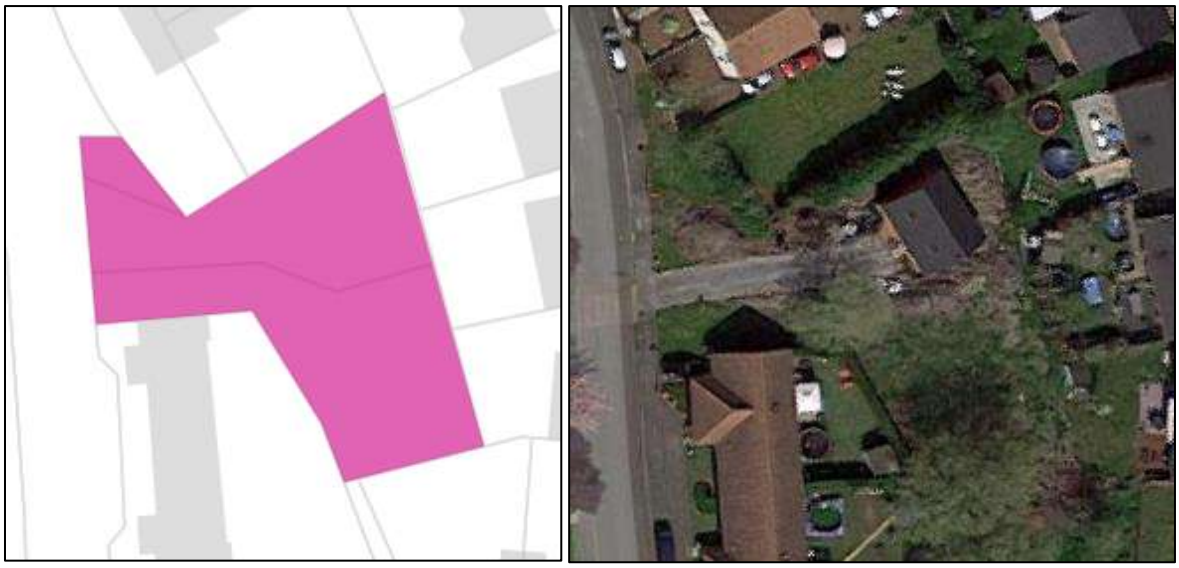
L'espace recensé à proximité de la D354 est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé rue Pierre Brossolette est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensé Avenue François Mitterrand est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé rue des Platanes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

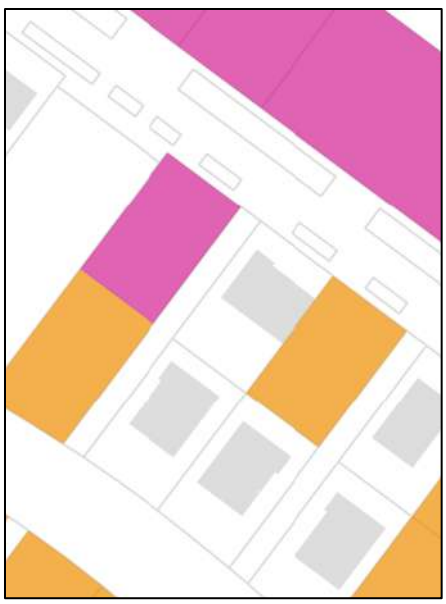
L'espace recensé rue des Ormes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.

L'espace recensé à l'angle des rues de Platanes et des Aulnes est considéré comme une dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.

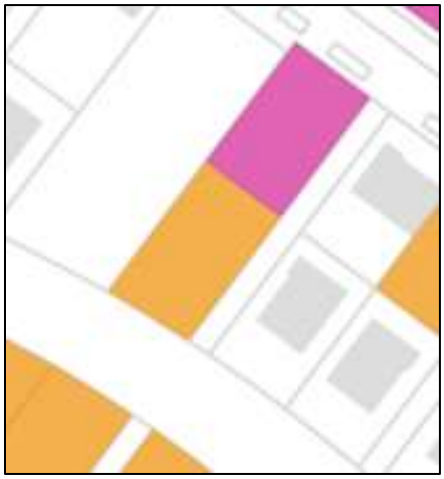
L'espace recensé en second rang rue des Platanes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L’espace recensé rue des Platanes est considéré comme construction n’apparaissant pas au cadastre.



L’espace recensé en second rang rue des Platanes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensé rue des Platanes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.

Les espaces recensés comme dent creuse en premier et second rangs rue des Platanes sont considérés comme dents creuses pouvant accueillir un logement chacune, soit 4 potentiels logements au total.

L'espace recensé rue des Platanes est considéré comme constructions n'apparaissant pas au cadastre.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les espaces recensés sur l'îlot entre les rues des Aulnes et des Frênes sont considérés comme dents creuses pouvant potentiellement accueillir 10 logements.

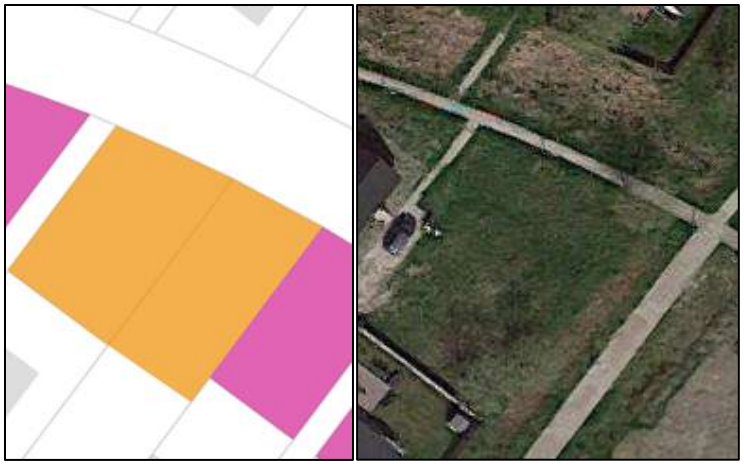
Les espaces recensés sur l'îlot rue des Frênes sont considérés comme dents creuses pouvant potentiellement accueillir 12 logements.

Les espaces recensés au croisement de la rue des Frênes et des Aulnes sont considérés comme dents creuses pouvant accueillir 2 logements.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensé rue des Frênes est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.

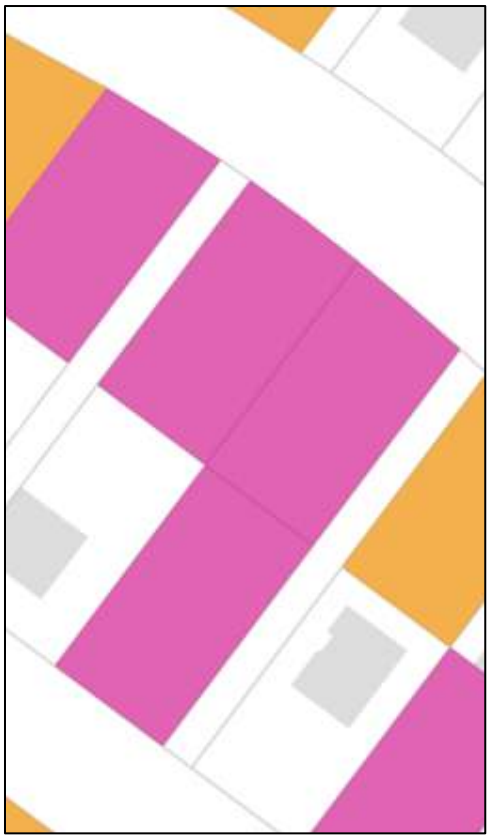
Les espaces recensés en second rang rue des Frênes sont recensés comme dents creuses pouvant potentiellement accueillir 2 logements.



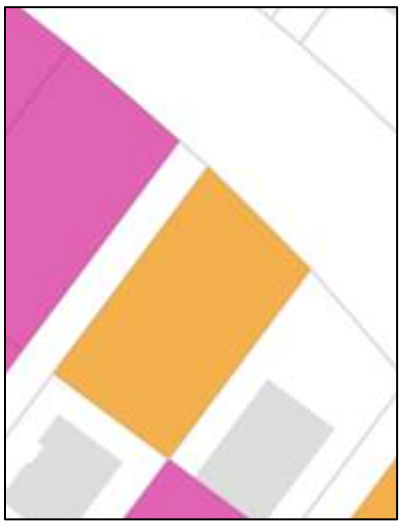
L'espace recensé en second rang rue des Frênes est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.

Les espaces recensés rue des Frênes sont occupés par des constructions n'apparaissant pas au cadastre.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

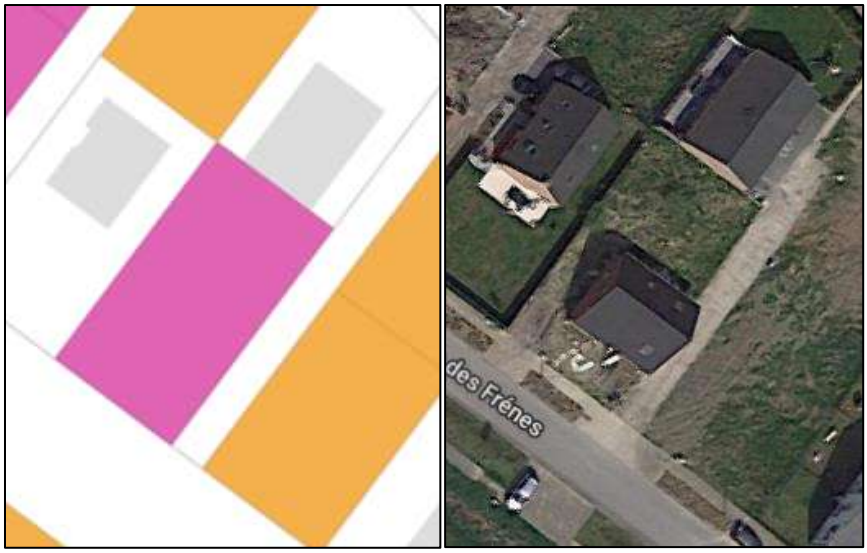


L’espace recensé en second rang rue des Frênes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensés rue des Frênes est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.



Les espaces recensés rue des Frênes sont considérés comme dents creuses pouvant potentiellement accueillir 2 logements.

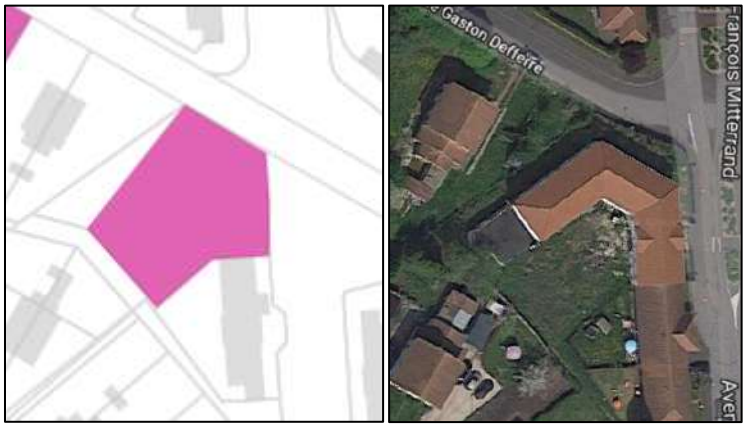
L'espace recensé à l'intersection des rues des Chênes, Florent Evrard et des Frênes est considéré comme espace vert et donc non disponible à la construction.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensé dans la Cité Foretet est considéré comme espace vert et donc non disponible à la construction.

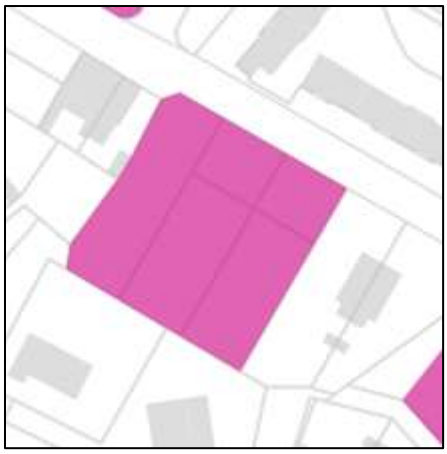
Les espaces recensés dans la Cité Foretet sont occupés par des constructions n'apparaissant pas au cadastre.

L'espace recensé au croisement de la rue Gaston Defferre et de l'avenue François Mitterrand est occupé par une nouvelle construction n'apparaissant pas au cadastre.



L'espace recensé rue Gaston Defferre est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE



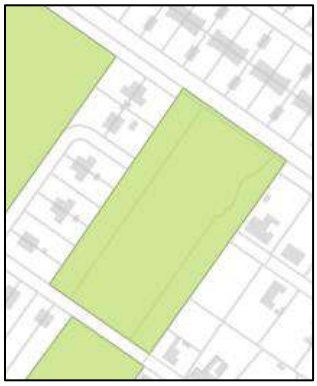
L'espace recensé entre les rues Gaston Defferre et Jean-Baptiste Lebas est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.

L'espace recensé boulevard Maréchal Lannes est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensé au croisement de la rue Simmons, du Boulevard des 25 Nones, de la rue Augustin Defretin et de la Cité du Bois des Nonnes est considéré comme non disponible à la construction car ce sont des terrains de sport.

L'espace recensé entre le boulevard des 25 Nones et la rue Auguste Defretin est considéré comme non disponible à la construction car il y a présence d'un bassin de rétention.



L'espace recensé rue Auguste Defretin est considéré comme non disponible à la construction car il y a présence d'un bassin de rétention.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

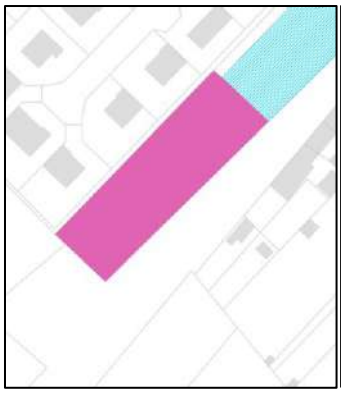
L'espace rencensé sur la rue Résidence le Point du Jour est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 11 logements.

L'espace rencensé rue Résidence le Point du Jour est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.

L'espace recensé à l'intersection des rues Denis Cordonnier, Jean-Baptiste Lebas et Résidence du Point du Jour est considéré comme non disponible à la construction car un PC a été délivré.

L'espace recensé en second rang à l'intersection des rues Denis Cordonnier, Jean-Baptiste Lebas et Résidence du Point du Jour est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

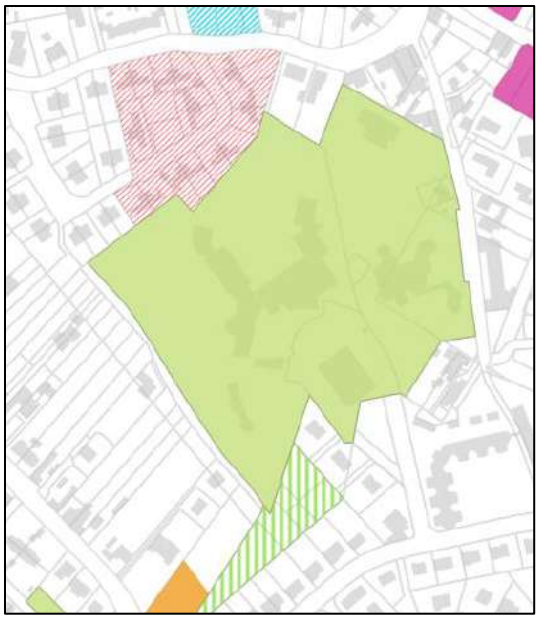


L'espace recensé rue Denis Cordonnier est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.

L'espace rencensé rue Denis Cordonnier est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.

L'espace recensé en cœur d'îlot des rues Jean-Baptiste Lebas, de l'Abbé Desmettre, Denis Cordonnier et de l'avenue du Maréchal Leclerc est considéré comme espace non disponible à la construction car il s'agit d'équipements scolaires.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE



L'espace recensé en second rang de l'avenue du Maréchal Leclerc est considéré comme non disponible à la construction, le souhait étant de préserver les jardins familiaux qui s'y trouvent.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensé à l'intersection de l'avenue du Maréchal Leclerc et de la rue Denis Cordonnier est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.

L'espace recensé Cité du Calvaire est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.

L'espace recensé en second rang rue Molière est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.

L'espace recensé rue Résidence la Calmeraie est considéré comme espace vert et donc non disponible à la construction.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensé rue Résidence la Calmeraie est considéré comme non disponible à la construction car il y a un permis en cours.

L'espace recensé rue de la Justice est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.

L'espace recensé rue Molière est occupé par des constructions n'apparaissant pas au cadastre.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensé rue Molière est occupé par des terrains communaux, considéré comme extension et donc potentiellement disponible à la construction dans le futur, pouvant accueillir deux logements potentiels.

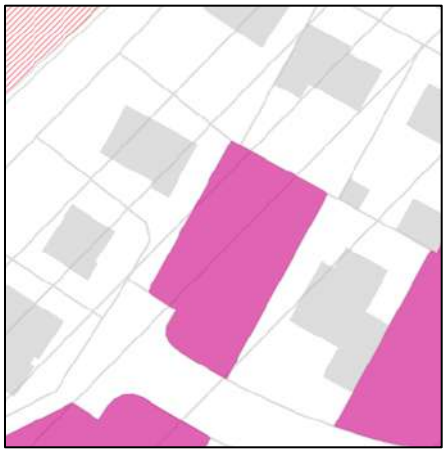
L'espace recensé rue Léon Blum est repris en emplacement réservé souhaité pour l'extension de l'école. Il n'est donc pas disponible pour du logement.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensé entre les rues Léon Blum et Charles Saint-Venant et la Place Albert Thomas est considéré comme espace du centre-bourg à valoriser. Environ 0,7 ha pourrait être dédié à des logements, soit 14 logements potentiels avec une densité moyenne de 20 logements/ha.

L'espace recensé Chemin du Cheminot est repris comme emplacement réservé pour un projet de salle de sport.

L'espace recensé rue des Roses est occupé par une construction n'apparaissant pas au cadastre.

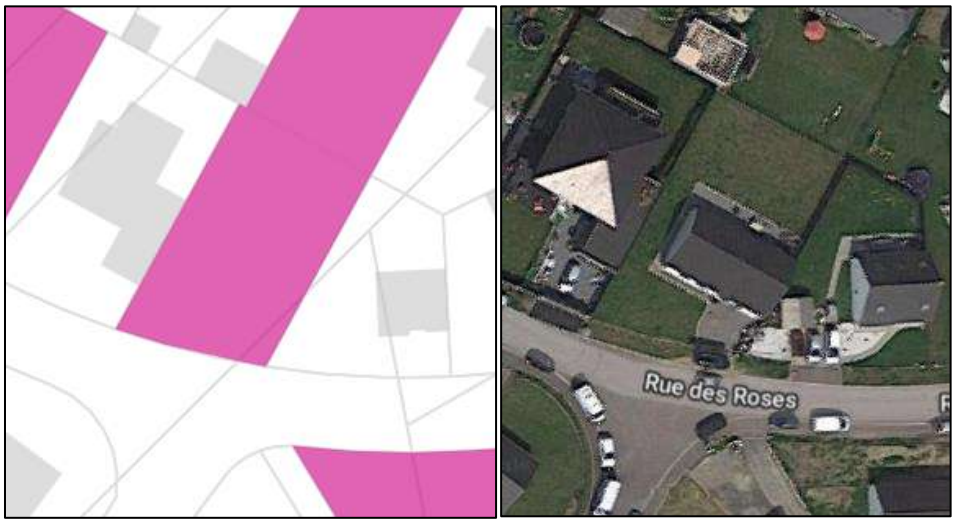


Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L’espace recensé rue des Roses est occupé par une construction n’apparaissant pas au cadastre.

L’espace recensé rue Edouard Herriot est occupé par une construction n’apparaissant pas au cadastre.

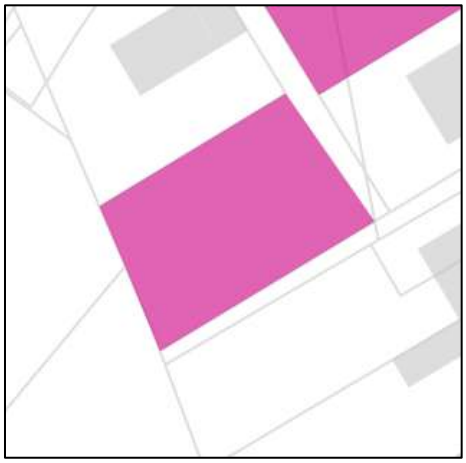
L’espace recensé rue des Roses est occupé par une construction n’apparaissant pas au cadastre.



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L’espace recensé rue des Roses est occupé par une construction n’apparaissant pas au cadastre.

L’espace recensé rue des Roses est occupé par une construction n’apparaissant pas au cadastre.

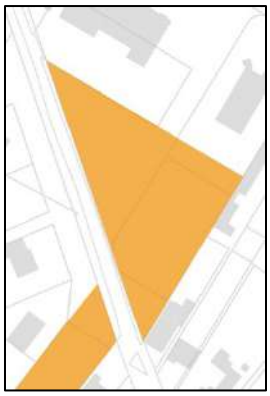


L’espace recensé en second rang rue Anatole France est considéré comme zone d’extension future.

L’espace recensé rue Edouard Herriot est considéré comme accès et donc non disponible à la construction.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensé rue Bracke Derousseaux est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 6 logements.



L'espace recensé rue Bracke Derousseaux est considéré comme dent creuse pouvant potentiellement accueillir 1 logement.

L'espace recensé rue Bracke Derousseaux est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.

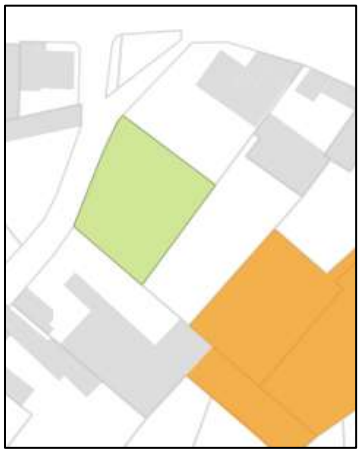
Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensé en second rang rue Léon Gambetta est repris comme emplacement réservé pour l'extension du cimetière.

L'espace recensé ruelle Ghesquière est considéré comme espace vert et donc non disponible à la construction.

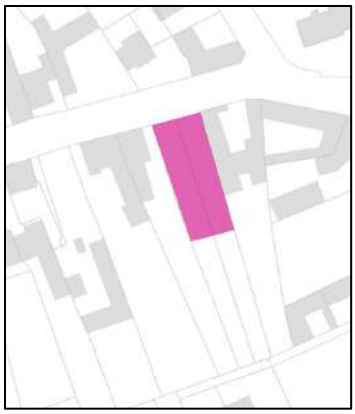
Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensé rue Pasteur est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.



Le cœur d'îlot recensé rue Gustave Delory est considéré comme dent creuse pouvant accueillir potentiellement 3 logements.

L'espace recensé rue Jean Jaurès est considéré comme construction n'apparaissant pas au cadastre.



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensé en second rang rue Anatole France est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.

Les espace situés de part et d'autre de la rue Résidences Clos des Billegites sont considérés comme espaces verts et donc non disponibles à la construction.

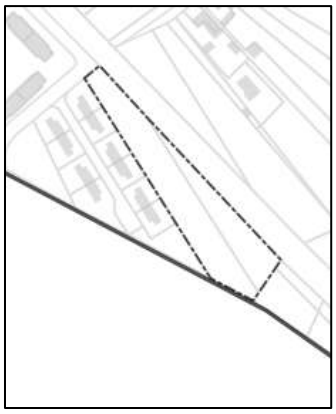
L'espace recensé rue Anatole France est considéré comme construction n'apparaissant pas au cadastre car des constructions sont en cours.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace recensé rue Voltaire est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.

L'espace recensé rue Pierre Serveau est considéré comme jardin attenant et donc non disponible à la construction.

L'espace recensé rue Gilbert Facq est repris en emplacement réservé.



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Au total, 84 logements potentiels ont été identifiés dans les espaces mutables et/ou dent creuse. En appliquant un taux de rétention foncière de 10%, il resterait 75 disponibilités.

3. *Synthèse des besoins en logements*

Nombre de logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique après déduction des projets en cours et des permis de construire	238
Potentialités en trame urbaine après déduction de la rétention foncière	75
Logements à prévoir en extension	163
Besoin en surface avec une densité moyenne de 20/25 logements par hectare	7-9 ha

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

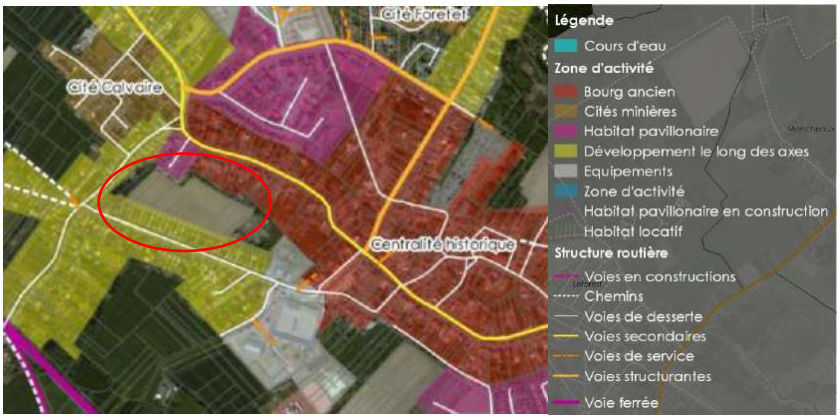
II. CHOIX DES ZONES D'EXTENSION

1. *Les extensions mixtes*

a. *Cœur d'îlot rue Léon Blum*

Un cœur d'îlot est repris en zone d'extension, en lien avec le projet de béguinage en cours de réalisation, et de manière plus générale avec le projet de requalification du centre-ville, qui fait l'objet d'un PAPAG (Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global). L'objectif est notamment de créer une liaison depuis la rue Molière, et de préserver le cheminement doux vers les équipements scolaires. Il présente une surface de 2,15ha, soit 43 logements potentiels en appliquant une densité moyenne de 20 logements/ha. Cette zone est enserrée dans un tissu urbain à la fois ancien (densité d'environ 30 logements/ha) et pavillonnaire (20 logements/ha).

Extrait du diagnostic foncier/extrait de l'OAP



Typo-morphologie urbaine autour du site

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

b. *Projet de renouvellement urbain : cité Rouge et Court*

Cet espace est actuellement en friche, avec un projet de logements en vis-à-vis sur la commune de Oignies. L'objectif est d'assurer une reconversion urbaine de ce site délaissé. Il présente une surface de 1 ha, soit 20 logements potentiels en appliquant une densité moyenne de 20 logements/ha. Un objectif de mixité sociale est également prévu sur ce site, avec a minima 30% de logements sociaux.

Vue aérienne du site et perspective sur la friche

Extrait de l'OAP

La densité moyenne autour du site est de 15 logements/ha.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

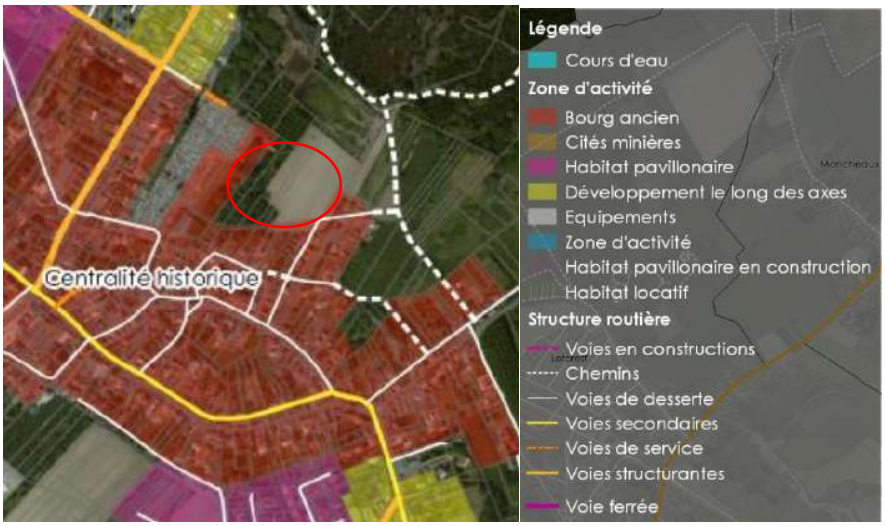
Typo-morphologie urbaine autour du site

c. *Secteur rue de l'égalité et de la ruelle Ghesquière*

L'objectif est de densifier l'arrière du tissu urbain au niveau de la ruelle Ghesquière, en lien avec l'extension prévue du cimetière. L'enjeu principal est la conservation de la liaison douce, qui permet de créer plusieurs connexions avec l'existant. Le site présente une surface de 1,24 ha, soit environ 24 logements potentiels avec une densité minimale de 20 logements/ha.

La densité moyenne autour du site est de 20 logements/ha.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE



d. *Secteur entre la RD54B et la RD54*

Ce secteur permet de poursuivre un projet en cours de réalisation, et ainsi de créer une connexion entre ce dernier et la rue Zola. Le site présente une superficie de 3,4ha, soit 85 logements potentiels en appliquant une densité moyenne de 25 logements/ha. L'un des enjeux du projet est la prise en compte des fossés existants. L'urbanisation de ce site est différée afin de limiter la consommation d'espace agricole.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

La densité moyenne autour du site est de 25 logements/ha.

e. *Synthèse des logements potentiels dans les sites d'extension*

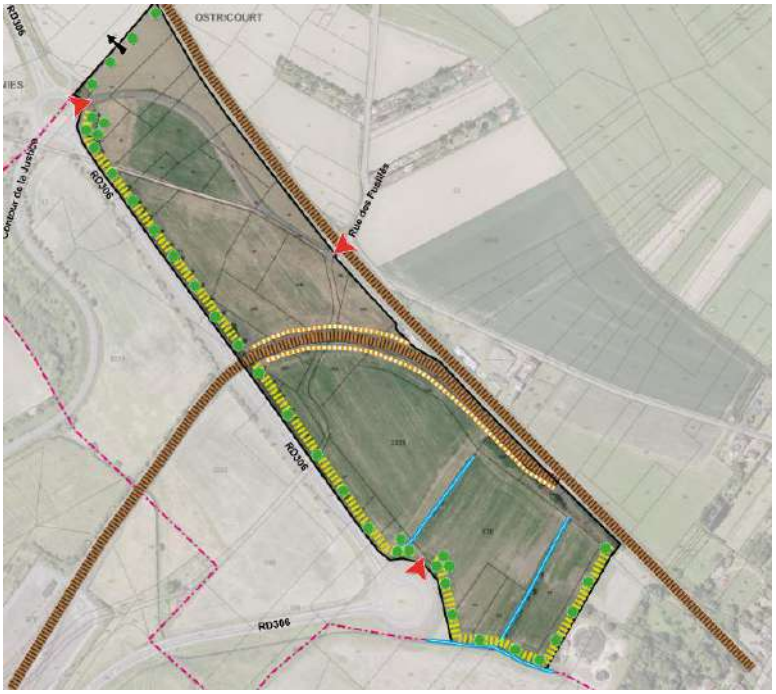
Site	Logements potentiels	Densité moyenne	Superficie (ha)
Cœur d'ilot rue Léon Blum	43	20 logements/ha	2,15
Cité Rouge et Court	20	20 logements/ha	1
Rue de l'égalité	24	20 logements/ha	1,24
RD54	85	25 logements/ha	3,4
Total	172	22 logements/ha	7, 79

Les zones d'extension représentent 172 logements potentiels, en cohérence avec les besoins énoncés ci-dessus (163 logements en extension).

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2. *L'extension pour l'économie*

Une zone d'intérêt communautaire est prévue sur le territoire communal, sur une superficie de 14,9 ha, à proximité immédiate de la zone Delta 3. Une partie des terrains est concernée par l'emprise de la voie ferrée sur un peu plus d'un hectare.



Extrait de l'OAP- zones d'activités

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

PARTIE IV : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, le Plan Local d'Urbanisme ne se contente plus de déterminer le droit des sols. Avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il fixe des objectifs d'aménagement et définit une dynamique.

Les précédentes parties du document se sont efforcées de rappeler le passé, les racines et d'exposer l'existant ; la démarche est désormais de projeter l'avenir possible de la commune. Il convient donc d'expliquer le cadre et la mise en œuvre du projet urbain sur la durée, ainsi que d'énoncer les recommandations, en particulier au plan environnemental, paysager, architectural et urbanistique, visant à atteindre les orientations fixées.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

I. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont dégagées à partir de l'analyse des besoins, confrontés aux documents supra-communaux, elle-même issue du travail de diagnostic.

Les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables visent à assurer les objectifs définis à l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

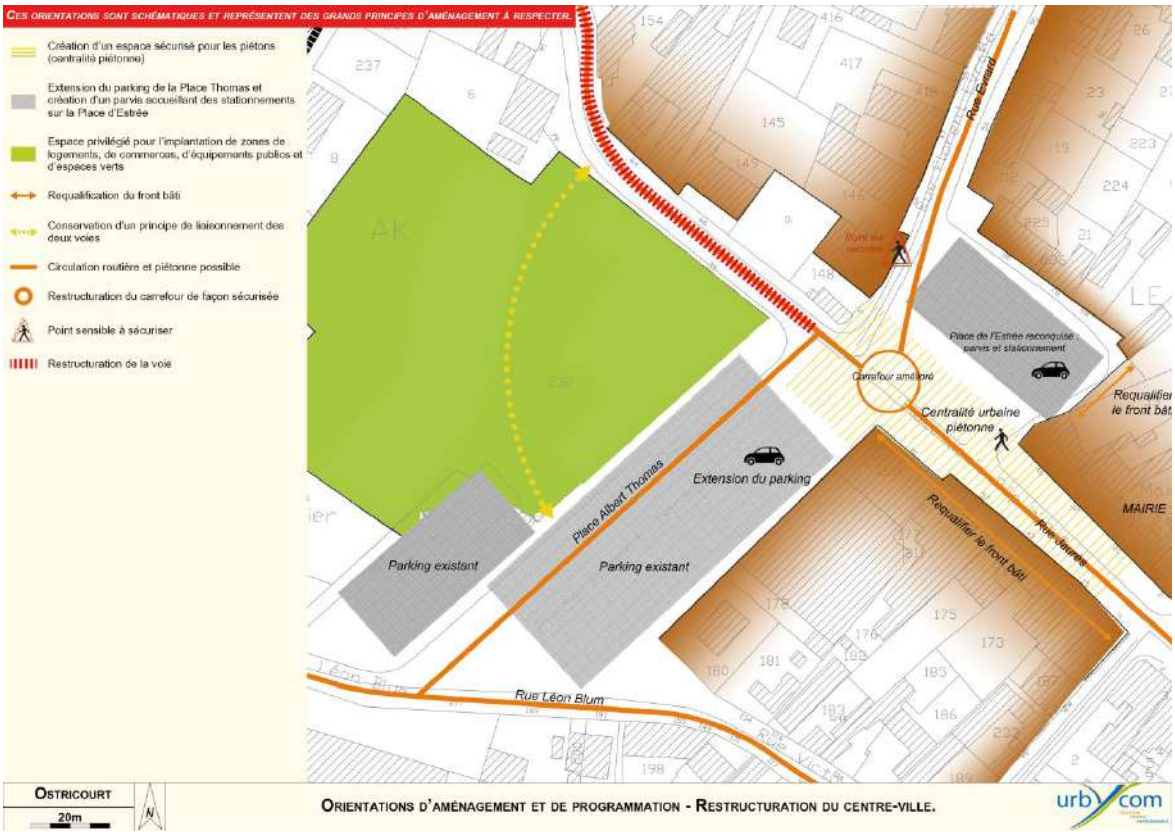
1. *Politique d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat*

a. *Conforter la centralité de la ville*

La commune souhaite créer une nouvelle centralité communale, à travers une opération de requalification du centre-ville, réalisée en partenariat avec le CAUE et l'EPF.

Cette restructuration aura pour objectif de créer une véritable centralité urbaine sur Ostricourt, marquée par une place qui constituera un espace de rencontre pour les habitants. Il s'agira également de dynamiser le centre-ville en permettant l'implantation de commerces de proximité. En ce sens, une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée, et un PAPAG (périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global) mis en place.

Ce projet permettra également de renforcer les équipements publics existants (écoles), et de prévoir un programme de logements à proximité immédiate des services et équipements.



OAP-restructuration du centre-ville

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

b. *Maitriser le développement du tissu urbain en exploitant le potentiel de densification existant*

Le PADD vise à prioriser le développement des constructions en tissu urbain existant pour limiter les besoins d'étalement urbain sur les terres agricoles ou naturelles.

Il vise ainsi à privilégier des opérations denses, qui ont le moins d'impact possible sur les surfaces agricoles et sur le paysage. En favorisant les opérations groupées et denses plutôt qu'une urbanisation dans le prolongement des axes routiers existants, il vise à :

- réduire les distances entre habitats futurs et la centralité urbaine,

- réduire la consommation de terres agricoles (les formes urbaines développées le long des axes routiers sont rarement denses car il s'agit généralement de tissus pavillonnaires),

- maintenir des « coupures agricoles »,

- maintenir des perspectives visuelles sur la plaine agricole ou les espaces naturels.

Globalement, le développement de nouvelles constructions à proximité de cette centralité devra être pensé de manière à garantir un certain équilibre organisationnel entre l'existant et les futures zones de développement.

Ces orientations répondent à celles du SCoT de la Métropole Européenne de Lille, qui précise que :

> Les sites qui pourront être ouverts à l'urbanisation seront localisés en veillant :
> - au rapprochement des projets d'urbanisation aux transports en commun ;
> - à l'identification de limites à l'urbanisation afin d'éviter l'étalement et les linéaires urbains ;
> - à la clarification du rapport entre la ville et la campagne ;
> - à la protection de l'environnement et de la trame verte et bleue et à l'interdiction du développement des hameaux dépourvus d'équipements, services et transports en commun.

Source : DOO du SCoT p.10

Pour assurer une gestion économe de l'espace, un diagnostic foncier a été réalisé, permettant de confronter le nombre de logements potentiellement réalisables en tissu urbain existant au nombre de logements nécessaires pour atteindre la croissance démographique visée. Le comblement des dents creuses encore disponibles pour du logement contribuera à l'atteinte des objectifs démographiques et tout en limitant le besoin d'urbaniser en extension.

Dans le même but, le PADD privilégie les opérations de renouvellement urbain (reconstruction de la ville sur elle-même), notamment par la reconversion de friches urbaines.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été intégrées au dossier pour fixer les conditions d'aménagement ou de réaménagement des secteurs de renouvellement urbain (cité Rouge et Court).

Le gisement foncier potentiellement disponible pour la construction de nouveaux logements ne suffira cependant pas à accueillir le nombre de logements nécessaires pour atteindre l'objectif de croissance de 10% à l'horizon 2030. Le développement de nouvelles zones d'urbanisation doit donc être envisagé dans le cadre du PLU.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Le nombre de logements à produire pour atteindre cet objectif dépendra du desserrement des ménages (qui s'est accentué ces dernières années), mais aussi des phénomènes de démolitions ou de mutations de logements en autre destination.

c. *Assurer le renouvellement et la valorisation des cités minières dégradées*

Le projet tient compte du renouvellement de certaines cités minières dégradées : la cité du Bois versé, la cité des Beaux Sarts, la cité du Court Digeau, l'objectif étant d'améliorer ces différents quartiers. En ce sens, le règlement et le zonage du PLU visent à permettre ces opérations de reconversion, tout en assurant une intégration architecturale de qualité.

d. *Insérer les risques et nuisances naturels et technologiques dans la logique de développement du tissu urbain*

Le développement du tissu urbanisé se trouve contraint par les risques et par la nécessité de préserver des espaces naturels ou agricoles dont la richesse environnementale est constatée.

Plusieurs risques impactent le territoire communal :

- Le risque inondation, avec des zones inondées constatées recensées (ZIC), des inondations par remontées de nappe et le périmètre du PPRN : les zones de développement ont été localisées en dehors des secteurs à risque, et sur l'ensemble de la zone urbaine, le règlement précise que « Les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent. »

- Le risque technologique avec le PPRT autour de Titanobel, repris en annexe du PLU, qui est identifié au plan de zonage et impacte quelques constructions dispersées,

- Les aléas miniers, qui sont également retranscrits sur le plan de zonage,

- L'aléa retrait gonflement des argiles, pour lequel une mention du règlement du PLU précise que : «*la commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. »*
- Le risque lié à la présence de cavités souterraines, pour lequel le règlement du PLU précise que : « *la commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. »*
- Les sites et sols pollués, notamment le site Metaleurop.

Afin d'assurer la protection des personnes et des biens, le diagnostic du PLU détaille l'ensemble des risques connus, et les zones de développement ont été localisées en dehors des secteurs à risque. En outre, les fossés et cours d'eau font l'objet d'une protection règlementaire (article L.151-23 du CU).

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

e. *Anticiper le vieillissement de la population*

23% de la population d'Ostricourt a atteint plus de 60 ans. L'un des axes du PADD est donc de prévoir une offre adaptée afin de favoriser le parcours résidentiel, en diversifiant le parc de logements, pour répondre aux besoins de chacun et renouveler ainsi la structure de la population.

Le projet de béguinage en cours répond à ce principe, de même que le pourcentage de logements sociaux imposés pour certaines opérations.

Cette orientation répond aux objectifs définis dans le SCoT, notamment en p.54 du DOO :

> **Une offre nouvelle de logements sociaux au sein des centre-bourg et centre-village est en outre à développer au service des parcours résidentiels des ménages, notamment des ménages les plus jeunes qui peinent souvent à accéder à une offre de logements adaptés à leurs revenus dans certains territoires ayant subi une forte inflation des prix immobiliers et des loyers. Les villes d'appui et les villes relais sont à privilégier en tant que secteur de centralité permettant aux ménages les plus modestes d'accéder aux services de proximité et à des services de mobilité.**

La diversité des typologies de logements à développer répond également à un besoin de faciliter les parcours résidentiels au sein même de la commune. Les logements de grande taille sont adaptés aux familles, notamment celles avec enfant(s). Toutefois, ces types de logements conviennent moins aux ménages d'une ou de deux personnes, que ce soient les jeunes, qui souvent, n'ont pas les moyens d'accéder directement à ces typologies, mais aussi les plus âgés, pour qui l'entretien ou encore les frais en énergie deviennent trop contraignants.

Diversifier le parc de logements d'Ostricourt permettra donc de satisfaire un plus large panel de profils de ménages et de permettre un parcours résidentiel complet au sein même de la ville.

Ces orientations répondent à celles du SCoT, notamment affichées en p.51 du DOO :

> **Cette production de logements doit répondre aux besoins de mixité (mode d'occupation, typologie et taille de logements…), dans le respect de l'équilibre territorial défini par l'armature urbaine, en privilégiant le développement urbain dans les secteurs les mieux desservis en infrastructures et en transports en commun, offrant un bon accès aux services et aux équipements, notamment aux commerces.**

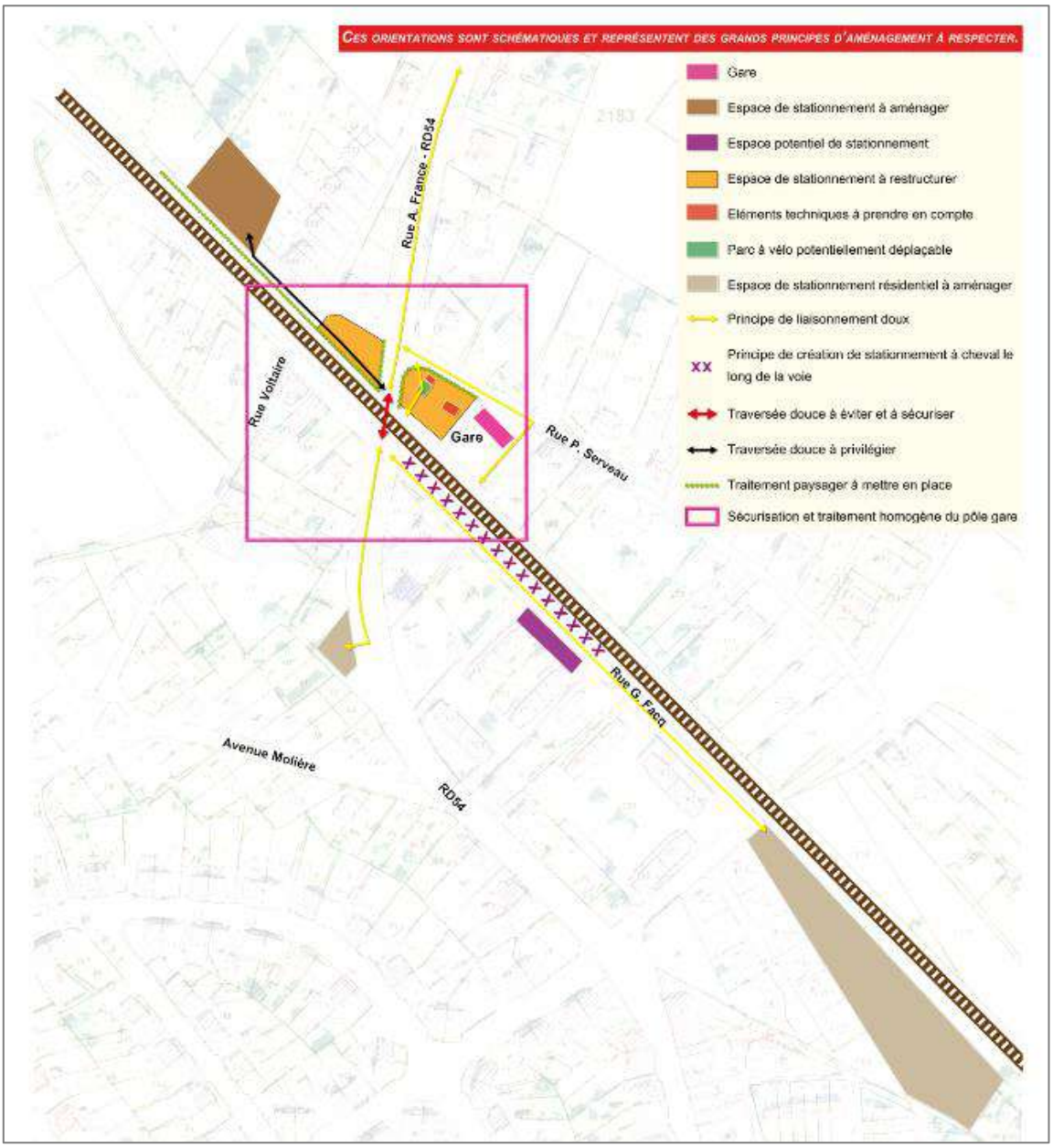
Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

f. *Améliorer le réseau d'énergie*

La commune souhaite s'engager en faveur de la transition énergétique. Le règlement du PLU favorisera l'émergence de projet d'habitat durable en permettant le développement de nouvelles typologies d'habitat plus denses, et en permettant l'utilisation de matériaux renouvelables.

Des recommandations seront inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation, afin de permettre un projet durable.

De manière plus générale, le projet, en favorisant une urbanisation connectée aux centralités et en protégeant les liaisons douces, vise à réduire les déplacements automobiles et ainsi à améliorer la qualité de l'air. La requalification du pôle gare répond aussi à cette exigence. En ce sens, une orientation d'aménagement spécifique a été réalisée, afin d'améliorer la desserte à proximité de la gare, notamment douce, et les conditions de stationnement à proximité, à ce jour insuffisantes.



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

En outre, la commune souhaite favoriser le développement des énergies renouvelables, notamment à travers le projet d'unité de méthanisation collective dans le cadre de la reconversion des terres agricoles autour de l'ancienne usine Metaleurop.

2. *Projet de développement économique et des loisirs et des communications numériques*

a. *Préserver et intensifier l'offre existante en matière de commerces de proximité*

La commune possède un réseau d'artisans et de petits commerces qu'il convient de préserver autant que possible. En effet, les commerces de proximité et les équipements de moyennes surfaces doivent être équilibrés sur le territoire communal pour permettre une offre diversifiée aux habitants d'Ostricourt.

Cette orientation vise à maintenir une certaine mixité fonctionnelle au sein de la ville, de manière à réduire les besoins de déplacements. Les habitants peuvent accéder, sur place, aux équipements, services et commerces de proximité : cela participe à l'attractivité de la commune et à réduire la dépendance automobile ou plus globalement l'usage de l'automobile.

Le projet de requalification du centre-ville contribuera à ce principe, à travers une opération mixte visant à renforcer l'offre en commerce de proximité.

b. *Conforter la zone d'activité existante et faciliter l'implantation de nouvelles entreprises*

Le projet communal vise d'une part à pérenniser l'activité présente dans la rue du Bois Dion, aujourd'hui quasiment totalement investie, d'autre part à permettre le développement cohérent et pérenne de la zone économique intercommunale en soignant son insertion paysagère et en limitant son impact sur l'activité agricole. Pour cela, il sera nécessaire d'optimiser l'utilisation des surfaces dédiées à l'activité économique et d'assurer une transition qualitative entre l'espace urbanisé et les plaines agricoles. En ce sens, des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées, avec une orientation visant à *« implanter une végétation arboricole et arbustive sur les franges et en entrée de zone permettant l'intégration et le tamponnement des nuisances visuelles ».*

c. *Pérenniser l'activité agricole présente dans la commune et faciliter son développement*

L'activité agricole doit être préservée d'une part, parce qu'elle permet le maintien d'activités économiques propres à la ruralité et d'autre part, parce qu'elle garantit la sauvegarde des paysages.

Le PLU veille à préserver les espaces agricoles à enjeux (les terrains cultivés proches du tissu urbain et qui représentent une grande part des terrains exploités par l'exploitant, les pâtures…) et en limitant la consommation démesurée des espaces agricoles, naturels et forestiers par l'urbanisation.

Le projet répond à cet objectif en priorisant la densification du tissu urbain existant (comblement des dents creuses, cœur d'îlot et friches). Les zones d'extension prévues ont été délimitées de manière à ne pas créer d'enclave agricole ou de gêne à l'exploitation des terrains.

En outre, l'activité agricole doit pouvoir être maintenue durablement, et pour cela, être en mesure de se développer et de diversifier ses activités (vente de produits, logements étudiants…).

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Le règlement de la zone A répond à cet objectif en autorisant les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.

d. *Maintenir et renforcer les espaces dédiés aux loisirs*

La commune entend promouvoir le tourisme local sur le territoire, à travers la préservation des chemins de randonnées, des liaisons douces, mais également la valorisation du plan d'eau du Ratintout et de l'espace karting. Ces secteurs feront l'objet d'un zonage et d'un règlement adapté, tout en assurant la préservation de l'environnement et des paysages.

e. *Améliorer l'accès aux communications numériques*

Le règlement du PLU permettra de réglementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, et notamment en matière de fibre optique.

Le déploiement du très haut débit est un enjeu pour le territoire, notamment parce qu'il représente un critère d'attractivité pour les entreprises mais aussi pour l'habitat.

Pour anticiper le déploiement de la fibre optique, le règlement impose la pose de fourreaux pour la fibre optique dans le cadre de nouveaux projets de voirie.

Cette orientation rejoint celle affichée dans le DOO du SCoT de Lille Métropole, page 61 :

> le renforcement de la ville des proximités, pour les habitants comme pour les entreprises, via le renforcement du maillage de services et d'équipements sur le territoire (notamment en matière numérique) et l'amélioration de l'accessibilité ;

Et celle affichée en page 66 :

> **prévoir une desserte performante en numérique (très haut débit et fibre optique) en privilégiant la réalisation des espaces économiques les mieux équipés – ou les plus faciles à équiper ;**

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

3. *Politique en matière de transports et déplacements*

a. *Préserver et valoriser les cheminements doux existants et faciliter les déplacements doux dans les nouveaux projets*

Le maillage doux existant sera préservé grâce à une protection au titre de l'article L.151-38 du CU dans le cadre du règlement, et les sites d'OAP font figurer les chemins existants à conforter.

De plus, les zones de développement de l'habitat affichent, via l'OAP, des principes de création de liaisons douces en lien avec le réseau existant.

Liaisons douces à préserver

De manière générale, les futurs projets d'aménagement devront s'appuyer sur l'organisation existante de la trame viaire et faire en sorte de ne pas la complexifier. L'organisation des futures zones de développement urbain devra tenir compte des logiques de flux existantes pour éviter de générer de nouvelles nuisances (par exemple, la création de carrefours dangereux sera proscrite). En ce sens, les OAP intègrent des principes de sécurisation de carrefour à créer.

L'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) devra être intégrée dans les logiques d'aménagement, que ce soit au niveau de la trame viaire existante mais également des futurs projets.

b. *Valoriser et marquer davantage les entrées de ville*

Dans les entités urbaines, les entrées de ville constituent la première perception de la commune, elles sont considérées comme de véritables éléments urbains à prendre en compte. Les entrées, tout en marquant le commencement ou la fin de l'urbanisation, doivent être traitées dans l'optique de créer un événement (travail sur le visuel et la signalétique) afin que les automobilistes aient la sensation d'entrer dans le tissu urbain et canaliser ainsi la vitesse.

Pour cela, des repères doivent signaler l'entrée dans le tissu urbain : perception minérale, front bâti, végétation marquant l'espace bâti. L'objectif est de favoriser une transition réussie entre espaces bâtis et non bâtis. En ce sens, l'étalement linéaire n'est pas encouragé, et les OAP prévoient des franges paysagères entre la partie urbanisée et la plaine agricole.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

c. *Favoriser les connexions avec le réseau viaire existant*

Les OAP prévoient des bouclages, a minima piétonnier, pour les nouvelles opérations d'aménagement afin d'éviter les quartiers enclavés, l'objectif étant d'assurer la fluidité des déplacements.

Une OAP thématique déplacement a également été réalisée en ce sens, qui prévoit notamment de *« favoriser les connexions avec le réseau viaire existant pour les futurs projets pour harmoniser le tissu urbain et éviter de créer des espaces enclavés ».*

d. *Renforcer la liaison entre la halte SNCF et le centre-ville/ Considérer la problématique de stationnement*

L'un des axes du projet est de reconnecter la halte SNCF à la centralité communale, afin de faciliter l'utilisation des transports en commun et l'intermodalité. En ce sens, une OAP spécifique a été réalisée sur le pôle gare, et l'OAP déplacement prévoit de *« renforcer la liaison entre la Halte SNCF et le centre-ville par un renforcement de la mobilité douce dans la rue Anatole France* ». Le document prévoit également de « *considérer la problématique de stationnement dans la requalification de l'espace public pour rééquilibrer et combler les besoins sur l'ensemble du territoire communal ».* Des emplacements réservés ont été inscrits au zonage pour renforcer l'offre en stationnement aux abords de la gare.

Extrait de l'OAP thématique « déplacement »

En outre, des places de stationnement seront exigées pour toute nouvelle construction, afin d'assurer des stationnements suffisants pour éviter le stationnement gênant.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

e. *Rééquilibrer l'usage des axes routiers à l'ouest de la ville*

La rue des fusillés présente actuellement des problèmes de sécurité, liés à des flux importants de poids lourds. L'aménagement de la nouvelle zone d'activités devra tenir compte de ce phénomène, avec notamment la création de deux accès depuis la RD306.

4. *Politique de préservation du paysage et du patrimoine*

a. *Préserver le patrimoine minier présent sur la commune, empreinte de son passé industriel minier*

La commune dispose de plusieurs cités minières sur son territoire, dont certaines subissent des opérations de requalification. Le règlement du PLU permet cette reconversion, tout en assurant un traitement architectural de qualité, intégré à l'environnement immédiat.

b. *Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine urbain*

Les éléments de patrimoine architectural ayant un caractère « remarquable » et qui participent à l'identité communale seront à préserver dans le PLU et à valoriser.

Des éléments de patrimoine urbain sont identifiés sur le plan de zonage et font l'objet de prescriptions réglementaires renforcées pour assurer leur protection (permis de démolir, aspect extérieur et volumes à conserver…). Il s'agit notamment des chapelles et du calvaire.

La mise en valeur des éléments remarquables du patrimoine participera également à développer l'activité touristique sur le territoire.

La préservation de l'identité urbaine locale sera également à prévoir en assurant une bonne intégration paysagère des projets de développement urbain à vocation d'habitat ou économique :

- En assurant une bonne intégration architecturale des nouvelles constructions au sein du paysage urbain et agricole ;
- En favorisant les plantations à l'intérieur et sur les franges des zones de développement ;
- En apportant un soin particulier aux transitions avec les zones urbanisées.

Cette orientation vise, comme pour le volet paysager, à conserver les richesses urbanistiques et architecturales d'Ostricourt, qui participent à la qualité du cadre de vie et à son attractivité.

Pour assurer l'intégration architecturale des nouvelles constructions au sein du tissu urbain, le règlement délimite des sous-secteurs de zone Urbaine selon leurs caractéristiques typo-morphologiques dominantes, de manière à adapter les règles de volumétrie des nouvelles constructions au contexte environnant.

De manière générale, le règlement met en place des limites de hauteurs de constructions dans toutes les zones afin de garantir une intégration cohérente des futures constructions au regard de l'existant.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

c. *Valoriser les perspectives visuelles qui renforcent l'attrait du paysage et l'identité de la ville*

Des perspectives remarquables ont été identifiées sur la commune lors du diagnostic paysager. Elles seront conservées et valorisées, notamment via les règles de hauteur maximale pour les nouvelles constructions. Le maintien en zone A des coupures agricoles permet également d'appliquer ce principe.

5. *Politique en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et maintien des continuités écologiques*

a. *Protéger les espaces naturels et les corridors écologiques présents dans la commune, réservoir de biodiversité*

Les enjeux environnementaux sont localisés à l'est du territoire, avec le bois de l'Offlarde, repris également en ZNIEFF de type 1, et plusieurs zones à dominante humide. Ces secteurs seront repris en zone naturelle, afin d'assurer leur préservation.

Le développement des zones à urbaniser est privilégié en dehors des secteurs à enjeu environnemental. Le choix des zones de développement de l'habitat, des équipements ou de l'activité économique s'est opéré en fonction des contraintes agricoles et naturelles du territoire.

Les OAP assureront des transitions réussies entre futurs projets urbains et espaces naturels et agricoles voisins. Des principes de végétalisation des franges ont été mis en place pour appliquer cette orientation du PADD.

En outre, Le règlement identifie les principales entités boisées du territoire en tant que qu'espaces boisés classés.

b. *Protéger les plans d'eau et fossés*

La protection des plans d'eau et des fossés est également l'un des axes du PADD. Ces derniers sont identifiés au zonage et bénéficient d'une protection au titre de l'article L.151-23 du CU. L'objectif est de limiter le risque d'inondation sur la commune.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

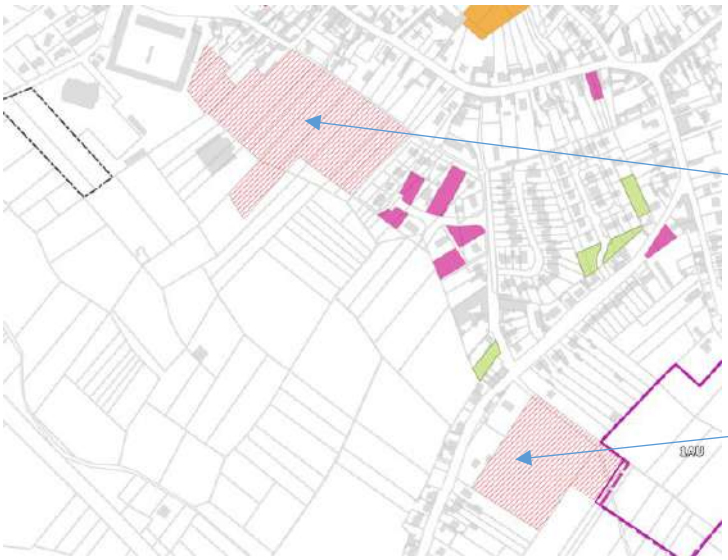
II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

1. *Consommation d'espace entre 2006 et 2018*

Le code de l'Urbanisme précise que le PLU doit apporter des justifications des « objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

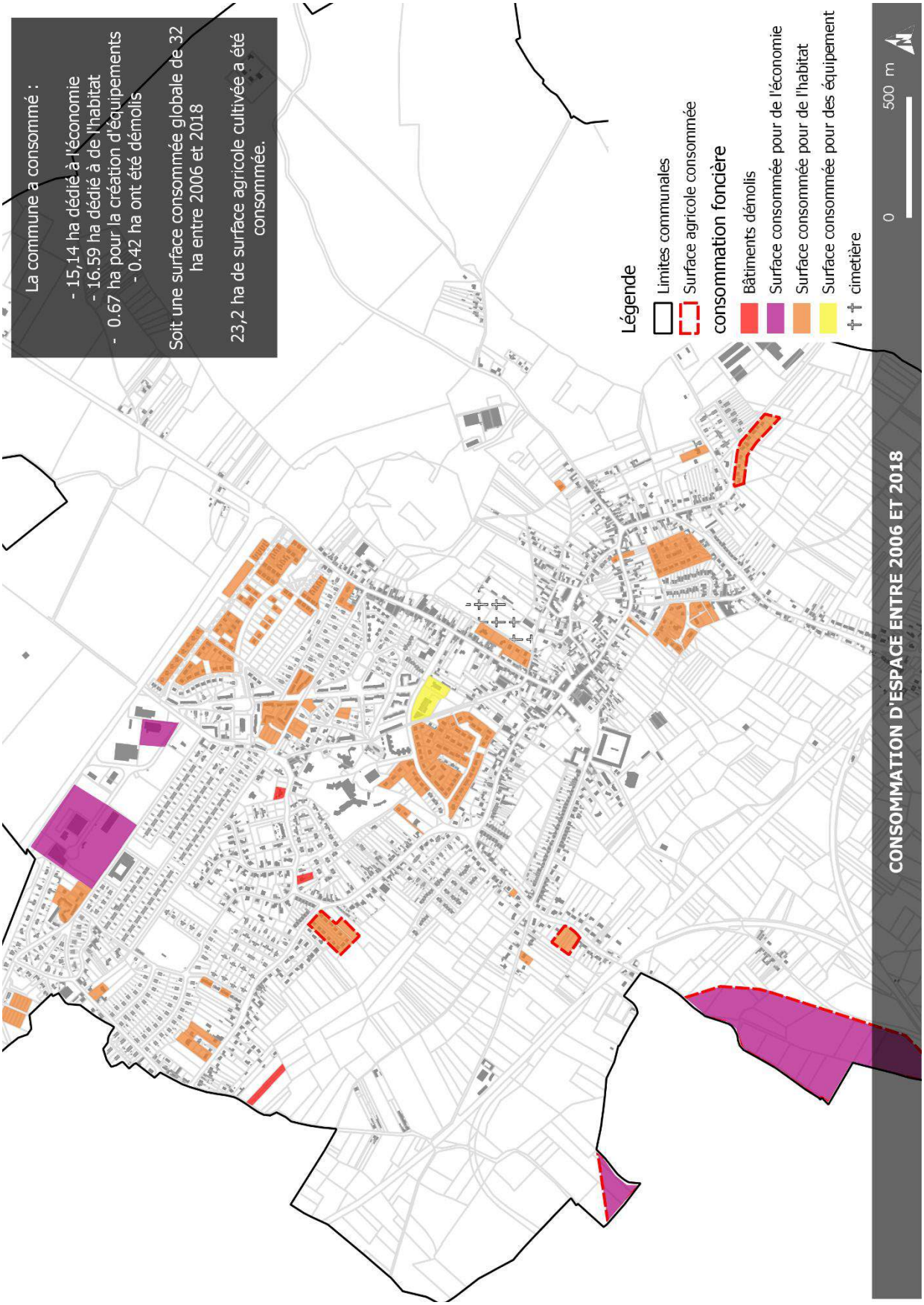
D'après interprétation des différentes photographies aériennes, **32 ha ont été consommés entre 2006 et 2018 sur le territoire communal, dont 12,09 ha de terres agricoles.**

Depuis cette date, les espaces suivants ont été consommés en extension :



Soit au total, 4,14 consommés en extension depuis 2018.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2 Incidence du PLU sur la consommation d'espace agricole

D'après le registre parcellaire graphique 2017 (Géoportail), les zones d'extension prévues engendreraient la consommation de terres agricoles suivantes :

Cité minière Rouge et Court : cette opération de renouvellement urbain n'entrainera aucune consommation de terre agricole

Secteur entre la rue de l'Egalité et la ruelle Ghesquière : l'urbanisation de ce site n'engendrera pas de consommation de terres agricoles

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

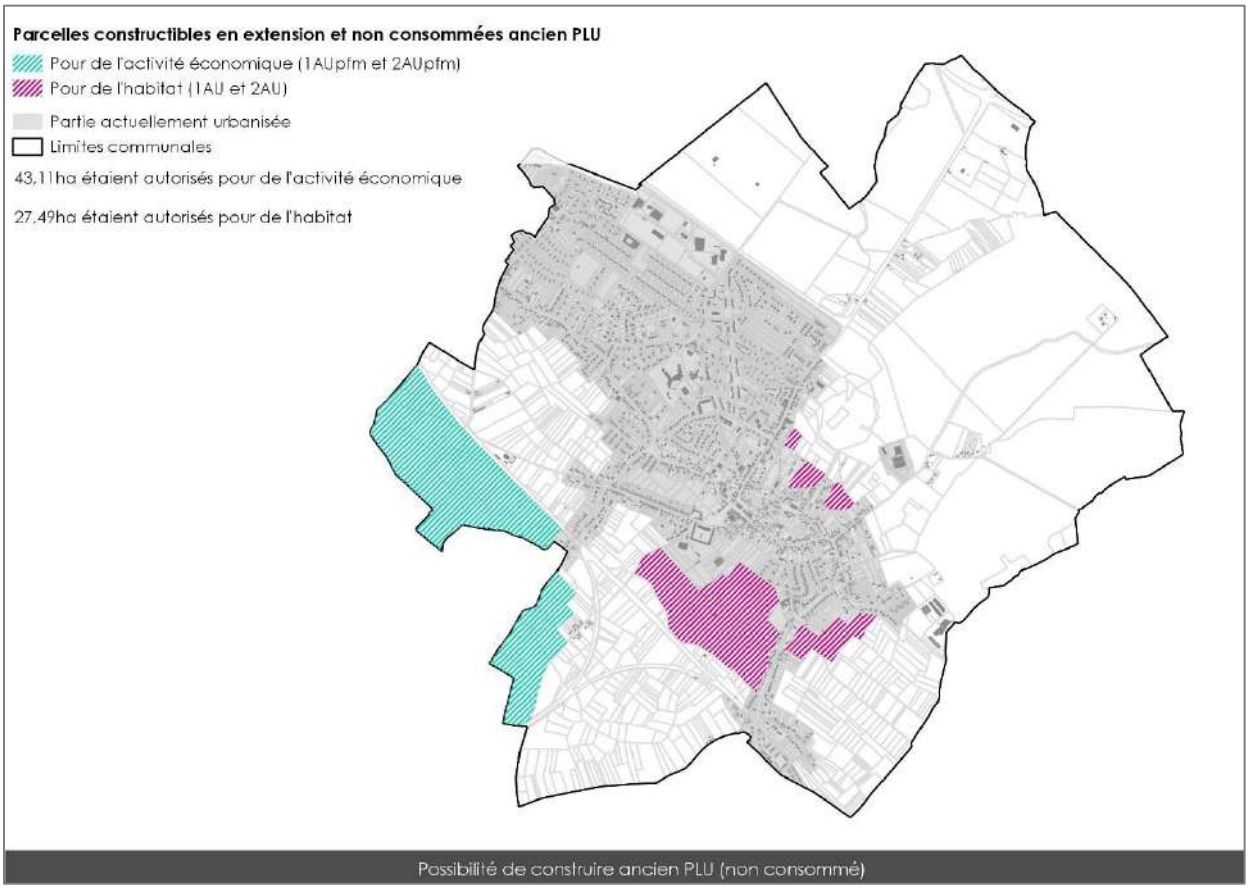
Secteur situé entre les RD54B et RD54 : cet espace n'est pas repris en zone cultivée d'après le RPG 2017.

Zone d'activités communautaire : l'urbanisation de ce site entrainerait la consommation de 8,9 ha environ de terre agricole.

Au total, les projets d'extension engendreraient la consommation de 8,9ha de terres agricoles, uniquement sur la zone économique, d'intérêt communautaire.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

En outre, les zones d'extension ont été réduites par rapport au document antérieur, dans un objectif de gestion économe des sols :



Dans le nouveau PLU, 7,79 ha sont prévus en extension pour l'habitat (surface divisée par 3,5), et 14,9ha pour l'économie (surface divisée par 2,8).

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

3.Tableau des surfaces

Le tableau suivant compare les superficies entre l'ancien et le nouveau document d'Urbanisme.

Ancien PLU		Nouveau PLU	
Zones	Surface (ha)	Zones	Surface (ha)
UA	40,1	UA	34 ,23
UB	145,5	UB	161,55
UE	11,5	UE	16,39
UH	2,2	UEpfm	9,79
Total U	198,8	UH	11,77
1AU	31,8	Total U	194,3
2AU	16,6	1AU	7,87
2AUpfm	31,13	1AUpfm	14,9
Total AU	78,5	Total AU	22,77
Zone A	175	Zone A	159,9
Zone N	307,1	Zone N	334,98
		Zone Nh	2,22
		Zone Nj	0,19
		Zone Nk	13,64
		Zone Nl	0,07
		Total STECAL	13,9

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

III. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le présent chapitre permet de justifier les choix qui ont été retenus dans les orientations d'aménagement de la commune d'Ostricourt, ainsi que sur son environnement proche.

Ces orientations ont été établies en vue de garantir un minimum de qualité à cette zone, sur des thématiques telles que l'environnement, les paysages, les entrées de villes, le patrimoine, l'insalubrité, le renouvellement urbain ou encore le développement de la commune.

Nous rappellerons ci-dessous les objectifs principaux des aménagements définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Afin de limiter l'impact sur la consommation d'espace agricole, un échéancier a été instauré dans les OAP :

- **Ancienne cité Rouge et Court : aménagement possible à partir de 2020,**
- **Secteur situé entre la rue de l'Egalité et la ruelle Ghesquière : aménagement possible à partir de 2020,**
- **Secteur situé entre la RD54A et la rue Léon Blum : aménagement possible à partir de 2023,**
- **Secteur situé entre la RD54B et la RD54 : aménagement possible à partir de 2025.**

1. *Secteur situé entre la RD54A et la rue L. Blum*

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément au sein du tissu urbain principal communal à proximité du centre-ville.
Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement cultivés et végétalisés en cœur d'îlot.
Le projet est bordé de toutes parts par des fonds de jardins des habitations des rues Blum, St-Venant, M. Sénéchal, Molière et par une école. Aucune voie routière ne borde directement la zone. Seule une voie douce permettant la desserte arrière des habitations de la rue Blum borde le sud de la zone. L'impasse M. Sénéchal bute sur la zone de projet.
Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat groupé, équipement, …
La zone d'étude présente l'occasion de limiter l'extension urbaine communale en investissant en profondeur un cœur d'îlot. Elle sera l'occasion d'y implanter des logements résidentiels familiaux, un béguinage et l'extension de l'école existante.
Elle est accessible depuis la voie la bordant au sud, ainsi que par l'impasse Sénéchal.
Le projet s'intègre parfaitement dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité d'équipements et d'un réseau viaire développé.
Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.
Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement
*Objectif de gestion d'éventuelles nuisances.
*Objectif de mise en valeur de l'axe de déplacement, via un traitement paysager, permettant de rendre agréable la traversée du site.
*Objectif de gestion paysagère des interfaces entre les différentes vocations.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Urbain

*Objectif de renforcement de la centralité.

*Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.

*Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.

*Objectif de prise en compte des projets voisins.

*Objectif de cohérence entre les secteurs via l'obligation d'aménager tous les secteurs en même temps.

Déplacements

*Objectif de renforcement de la centralité.

*Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.

*Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.

*Objectif d'adaptation des voies en fonction de la vocation.

*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.

*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif de gestion de la sécurité sur la RD afin de rendre la route sûre pour tous.

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2. *Ancienne cité minière Rouge et Court*

Le site d'étude dédié principalement au logement se situe à l'extrémité ouest du tissu urbain principal communal en limite communale avec Oignies.

Le projet requalifie des espaces libres anciennement occupés par la cité minière Rouge et Court. Un projet résidentiel est en cours de réalisation de l'autre côté de la rue des Fusillés sur la commune de Oignies.
La zone est actuellement occupée par des espaces enherbés et quelques arbres.

Le projet est bordé à l'ouest par la rue des fusillés (rue étroite et peu traitée), au sud et à l'est par des espaces cultivés et au nord par des jardins et quelques constructions annexes ou non.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions anciennes de ville, de l'habitat minier et des constructions neuves au sein du projet d'Oignies…

La zone d'étude d'une superficie d'1Ha présente l'occasion de réinvestir une ancienne cité minière.
Elle est accessible depuis l'ouest via la rue des Fusillés.

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel au sein d'un secteur résidentiel et agricole est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.
Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement
*Objectif d'intégration à l'environnement.
*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.
*Objectif de mise en valeur de l'axe de déplacement, via un traitement paysager, permettant de rendre agréable la traversée du site.
*Objectif de maintien de vues valorisantes vers les espaces agricoles.

Urbain
*Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.
*Objectif d'évolution future via la conservation de perméabilités vers les zones voisines.
*Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.
*Objectif de cohérence urbaine via l'obligation de réaliser une opération d'ensemble.
*Objectif de renouvellement urbain.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Déplacements

*Objectif d'intégration et de bouclage viaire afin d'éviter les voies en impasse et de fluidifier et répartir les déplacements.

*Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.

*Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif d'adaptation des réseaux viaires en place afin de supporter les nouveaux flux.

*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

3. *Restructuration du centre-ville*

Le centre-ville d'Ostricourt est peu ouvert et peu lisible. La refonte de ce secteur paraît indispensable pour redonner une identité plus marquée à la commune et pour améliorer le cadre de vie des habitants.
Le projet se situe autour de la Place A. Thomas, de la rue Jaurès, de la rue Evrard et de la rue Blum.
L'urbanisme en place est constitué d'équipements, de commerces, d'habitats traditionnels de bourg, de ferme, de formes variées, de volumes et de styles variés.
La requalification du centre-ville permettant d'embellir et d'améliorer le cadre de vie communal et d'identifier précisément le centre-ville est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.
Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.
Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement
*Objectif de mise en place d'espaces verts publics qualitatifs et adaptés au contexte.
*Objectif d'aménagement qualitatif des espaces publics afin d'y rendre agréable l'évolution.

Urbain
*Objectif de renforcement de la centralité.
*Objectif de mixité fonctionnelle.
*Objectif de valorisation patrimoniale.
*Objectif d'intégration architecturale.
*Objectif d'intégration du projet via le maintien et le renforcement de la trame urbaine existante afin de conserver la cohérence urbaine.
*Objectif d'intégration et de regroupement des espaces de stationnement.
*Objectif de renouvellement urbain et de requalification urbaine.

Déplacements
*Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.
*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.
*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
*Objectif d'adaptation des réseaux viaires en place afin de supporter les nouveaux flux.
*Objectif de regroupement des stationnements.
*Objectif de restructuration du réseau viaire de proximité.
*Objectif d'amélioration de la sécurité sur les zones identifiées comme dangereuses.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

4. *Zone d'activités – RD306*

Le site d'étude dédié aux activités économiques se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément au sud-ouest de la commune. Elle vient en complément de la zone économique de Dourges existante et en extension : Plateforme Multimodale de Dourges.

Le projet urbanise des espaces actuellement cultivés et en partie végétalisés sur certaines franges. Une voirie traverse la zone et réalise le lien entre la rue des Fusillés et la RD306.

Le projet est bordé de toutes parts par des infrastructures routières et ferroviaire. La RD306 borde l'ouest de la zone, des voies ferrées bordent le sud et l'est et le nord est bordé par une route et quelques espaces agricoles.

Elle est accessible à l'ouest, au nord et à l'est par les rues des fusillés et son prolongement et la RD306.

Le projet économique s'intègre parfaitement dans un tissu économique existant aux alentours et il bénéficie de la proximité d'un réseau viaire développé.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.
Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement
*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement et de gestion de nuisances via la création de franges paysagères.
*Objectif de traitement qualitatif de la façade de la RD306, d'intégration et de qualité.
*Objectif de prise en compte, de protection et de valorisation du réseau hydraulique existant.
*Objectif d'accompagnement des voies par des traitements paysagers.

Urbain
*Objectif de mise en valeur de l'entrée de zone et de ville afin de proposer un cadre agréable aux usagers.
*Objectif de respect des servitudes liées au passage de la voie ferrée.
*Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux secteurs alentours, notamment au nord.

Déplacements
*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.
*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée et accueillant tous types de déplacements.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

5. *Secteur situé entre la RD54B et la RD54*

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément au sud-est du tissu urbain communal.

Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement pâturés et végétalisés situés en seconde trame du tissu existant.

Le projet est bordé à l'ouest et au nord par des fonds de jardins des habitations des rues France et Zola. Les limites sud et est sont limitées par des espaces cultivés et pâturés.

Un réseau hydraulique (fossés) traverse la zone et la borde à l'ouest et à l'est.

Un court linéaire libre de la zone de projet se situe le long de la rue Zola au nord. Un chemin de desserte agricole rejoint la zone au sud-ouest.

Un projet d'habitat est en cours de réalisation au sud-ouest de la zone de projet. Il convient d'intégrer ce dernier à la réflexion.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat récent…
La zone d'étude d'une superficie de 3,4Ha présente l'occasion d'investir des espaces implantés en profondeur du tissu urbain.
Le projet bénéficie de la proximité d'un réseau viaire développé.
Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.
Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement
*Objectif d'intégration à l'environnement.
*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.
*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.
*Objectif de mise en valeur de l'axe de déplacement, via un traitement paysager, permettant de rendre agréable la traversée du site.
*Objectif de maintien de vues valorisantes vers la gare.
*Objectif de protection et de valorisation du patrimoine végétal.
*Objectif de protection, de conservation et de valorisation du fonctionnement hydraulique en place.

Urbain
*Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.
*Objectif de cohérence des aménagements avec les projets en cours.
*Objectif de maîtrise de l'aménagement dans le temps, via l'imposition de minima de densité par hectare.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Déplacements

*Objectif d'intégration et de bouclage viaire afin d'éviter les voies en impasse et de fluidifier et répartir les déplacements.

*Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.

*Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de gestion de la sécurité sur la RD afin de rendre la route sûre pour tous.

*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.

*Objectif de mise en place d'un franchissement viaire sécurisé et adapté aux enjeux environnementaux.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

6. *Secteur situé entre la rue de l'Egalité et la ruelle Ghesquière*

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément au sein du tissu urbain principal communal à proximité de la centralité.

Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement végétalisés (arbres, arbustes, herbe…) et des espaces cultivés entre des résidences et le terril.

Le projet est bordé au sud par la ruelle Ghesquière recevant des déplacements piétonniers, à l'ouest par des espaces végétalisés et le jardin d'une habitation, à l'est par des habitations et leurs jardins et au nord par des espaces cultivés et boisés.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat récent, équipement, …

La zone d'étude d'une superficie de 1,24Ha présente l'occasion de limiter l'extension urbaine communale en investissant des espaces situés en épaisseur du tissu existant.

Elle est accessible depuis le sud via une dent creuse libre de construction située le long de la rue Gambetta.

Le projet s'intègre dans le tissu urbain et bénéficie de la proximité d'équipements et d'un réseau viaire proche.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.
Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement
*Objectif d'intégration à l'environnement.
*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.
*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.
*Objectif de mise en valeur des vues vers le terril.
*Objectif de mise en valeur de l'axe de déplacement, via un traitement paysager, permettant de rendre agréable la traversée du site.

Urbain
*Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.
*Objectif de renforcement de la centralité.
*Objectif de mise en place d'un emplacement réservé permettant d'anticiper l'acquisition de parcelles.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Déplacements

*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.
*Objectif de restructuration du réseau viaire de proximité.
*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

7. *Restructuration du pôle gare*

La gare d'Ostricourt est située à l'extrémité sud de la commune. Elle est au cœur d'un petit secteur résidentiel rattaché au tissu urbain principal par l'habitat linéaire de la RD54. Elle ne présente pas une localisation optimale pour les habitants d'Ostricourt, c'est pourquoi il convient d'envisager quelques améliorations concernant son accessibilité et ses fonctions.

Les points prioritaires à améliorer sont la sécurisation des déplacements de tous les modes (traversées de voies, de routes), la fluidité des flux et la gestion et l'intégration des stationnements, et l'intégration paysagère et la valorisation de ce secteur en entrée de ville.

Actuellement, le pôle gare permet des déplacements ferroviaires, accueille le stationnement de vélos et permet le stationnement un peu anarchique des voitures de l'autre côté de la RD54 par rapport à la gare.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat récent, cité, équipement, … Ces espaces résidentiels ne possèdent pas tous d'espaces de stationnement suffisants. Il conviendra d'intégrer cette problématique au projet de développement du secteur.
Le confortement de ce pôle dans sa dimension multimodale est un enjeu important.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.
Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration paysagère des espaces du projet dans leur environnement.

Urbain

*Objectif de mixité fonctionnelle.
*Objectif de connexion aux équipements afin d'en faciliter l'accès pour tous.
*Objectif d'intégration et de regroupement des espaces de stationnement.
*Objectif de création d'un pôle multimodal de déplacement sécurisé.
*Objectif d'adaptation des espaces publics au sein des secteurs résidentiels.

Déplacements

*Objectif de restructuration du réseau viaire de proximité.
*Objectif de développement de l'offre multimodale de déplacement.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

*Objectif de regroupement des stationnements selon les secteurs et les vocations.
*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
*Objectif de gestion de la sécurité sur la RD54 et la voie ferrée afin de rendre le secteur sûr pour tous.
*Objectif de sécurisation des intersections routières et ferroviaires afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.
*Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.
*Objectif de développement adapté du réseau de transport en commun.

8. *OAP – Déplacements*

La commune d'Ostricourt possède un réseau d'infrastructures de déplacement bien développé sur son territoire. Elle dispose d'un réseau routier hiérarchisé allant de la route départementale (RD306, 54A, 54…) à la voie de desserte en passant par la voie de liaison. Des sentiers et itinéraires piétonniers (de randonnée ou non) sillonnent également la commune. De plus, Ostricourt dispose d'un réseau ferroviaire et d'une gare située au sud de la commune de façon déconnectée du centre-ville. Une voie ferrée principale se raccorde à trois voies ferrées secondaires au sud du territoire. La commune présente des fonctions variées sur son territoire allant de la résidence (tissu résidentiel), à l'activité économique (zone économique) en passant par les loisirs (zone de loisirs) et la préservation et valorisation de l'environnement (terril, espace boisé).

Les enjeux liés aux déplacements sont principalement liés à la fluidité et le bon liaisonnement des secteurs, ainsi que la sécurité de tous les usagers dans tous les modes de déplacement. La valorisation d'un territoire passe par ces principes et par l'embellissement du cadre de vie et donc des secteurs de déambulation.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.
Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement
*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.
*Objectif de traitement qualitatif de la façade de la RD72, d'intégration et de qualité.

Urbain
*Objectif de mise en valeur des entrées de ville afin de proposer un cadre de vie agréable aux usagers.
*Objectif d'implantation des constructions avec un recul permettant de valoriser les abords de la zone et de limiter les fronts bâtis dans un contexte ouvert.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Déplacements

*Objectif de restructuration du réseau viaire générant des conflits d'usage ou de sécurité.

*Objectif de regroupement des stationnements.

*Objectif de développement des liaisons douces au sein du territoire afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif de gestion de la sécurité sur les RD afin de rendre la route sûre pour tous.

*Objectif de sécurisation des intersections routières aux abords des projets, des équipements afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de limitation de l'enclavement de secteur. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.

*Objectif d'adaptation des voies en fonction de la vocation (résidence, économie, loisir, équipement…).

*Objectif de développement adapté du réseau de transport en commun.

*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans la commune afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif d'intégration et d'organisation des déplacements.

*Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.

*Objectif de renforcement du déplacement multimodal au sein de la commune.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

IV. CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS

L'objectif des dispositions réglementaires est de permettre la maîtrise et la gestion des évolutions tout au long du processus de transformation de l'espace, en cohérence avec les orientations définies au PADD.

Pour ce faire, le territoire d'Ostricourt est divisé en différentes zones délimitées en vertu de leur spécificité, leur fonction ou leur vocation. La délimitation et le règlement des zones ont été établis en vue de garantir des occupations du sol en harmonie avec leur environnement urbain ou naturel.

1. *Justifications des limites de zones*

Le territoire couvert par le PLU, correspondant à l'ensemble du territoire communal, est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Le découpage des zones s'est opéré en cohérence avec le projet communal : les zones urbaines couvrent la partie agglomérée de la commune ; les espaces agricoles sont préservés par un classement spécifique ; les secteurs naturels les plus sensibles font l'objet d'une protection accrue afin d'assurer leur sauvegarde.

a. *La délimitation de la zone urbaine*

Conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme, les zones urbaines sont dites "zones U". « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».* Par équipements, on entend ceux liés à la desserte des constructions, c'est-à-dire la voirie, l'eau, l'électricité et le cas échéant, l'assainissement.

i. *Définir forme et profondeur de la zone urbaine*

Les limites des zones U ont été fixées pour englober l'ensemble des constructions existantes au sein du tissu urbain, leur jardin et les dents creuses lorsqu'elles sont suffisamment équipées, sauf exceptions (contraintes physiques, naturelles, techniques, …).

Le principe de lutte contre l'étalement linéaire a été mis en place sur la zone U. La zone U reprend la partie actuellement urbanisée de la commune. Cette dernière s'arrête à la dernière habitation du même côté de la rue, même s'il y a des constructions en vis-à-vis (sauf exception décrite ci-après).

La zone U reprend les dents creuses desservies par les réseaux et situées à proximité d'autres constructions, conformément à la jurisprudence et à la définition de la zone U au sens du code de l'Urbanisme.

Les terrains apparaissant nus au cadastre au sein de la zone urbaine relèvent de trois catégories :

- il peut s'agir de projets en cours ou finalisés mais n'apparaissant pas encore au cadastre,
- de dent creuse (pas de projet connu actuellement mais qui présente un potentiel de construction),
- d'espaces publics, parking ou terrains attenants à une activité.

Les limites de zone U ont très peu évolué dans le cadre de cette révision générale de PLU. Les changements sont détaillés dans la partie suivante.

Les profondeurs de la zone urbaine permettent de répondre à une utilisation optimale des parcelles

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

des administrés (possibilités de construire des bâtiments annexes par exemple).

Le premier critère de la délimitation de la profondeur de la zone U est le parcellaire : les limites parcellaires témoignent généralement de la vocation globale de la parcelle sur laquelle la construction est basée.

Exemples de délimitation de zone U en fonction des limites parcellaires :

A quelques exceptions, le découpage de la zone urbaine ne suit pas les limites de parcelles :

- lorsque les fonds de jardins sont proches de secteurs à enjeux environnemental ou agricole, et constituent des espaces à enjeu car garants de la qualité des transitions entre agricole/naturel et urbain,

- lorsque les fonds de parcelles ne sont pas à vocation urbaine (de jardin), mais à vocation agricole ou naturelle.

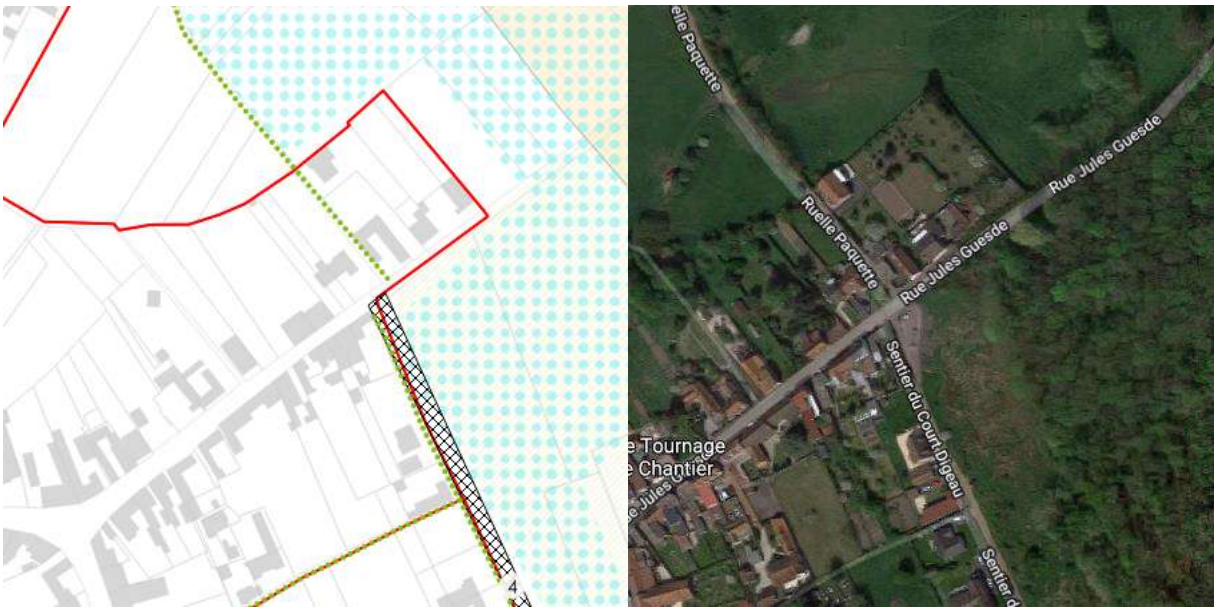
Exemple de découpage de la zone U avec reprise de fonds de jardin en A

Ces fonds de jardin étant particulièrement profonds (123 mètres), une partie a été affectée en zone A afin de limiter les constructions en second rang et d'assurer un traitement qualitatif entre espace bâti et non bâti.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

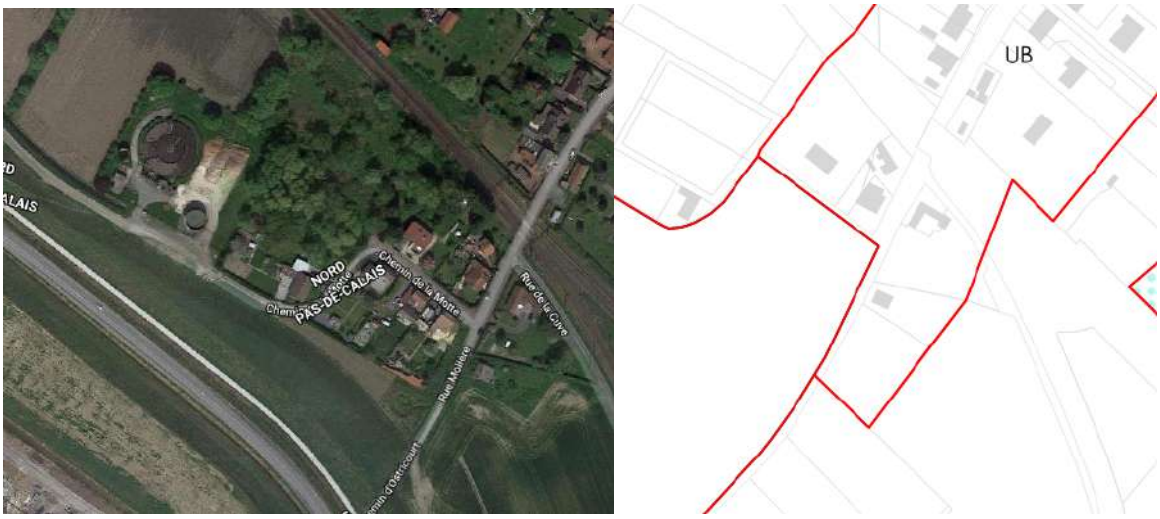
De manière générale, le découpage de la zone U mixte a été réalisé de manière à favoriser la densification sous forme d'**urbanisation « condensée »,plus compacte,et moins étalée linéairement.**

Le trait de la zone U est, pour cela, généralement stoppé à la dernière parcelle bâtie du même côté de la rue, ou à la dernière parcelle située entre plusieurs parcelles bâties (attenante à des parcelles bâties sur trois côtés).



Exemple de limite de zone rue Jules Guesde

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE



Rue Molière, une parcelle communale est reprise en zone urbaine, pour un projet en cours

ii. Sous-secteurs

Différentes zones U ont été définies pour :

- prendre en compte les spécificités typo-morphologique des tissus urbains mixte ou à vocation principalement résidentielle (zone UA et UB),

- prendre en compte la vocation « unique » de certains sites (zone UE et UH).

- **la zone UA** correspond au centre-ville. Elle comprend un tissu urbain dense, avec des bâtiments implantés le plus souvent en limite d'emprise publique et en limites séparatives (mitoyennetés). La hauteur peut varier mais approche souvent R+2 (ou R+1+combles aménageables).

Il s'agit donc du tissu urbain historique, traditionnel.

Ce secteur est relativement mixte d'un point de vue fonctionnel : il compte de nombreux rez-de-chaussée commerciaux et concentre la plupart des équipements communaux (écoles, salle des fêtes, mairie…) :

Zone UA : rue jean Jaurès

- **La zone UB** correspond au tissu urbain développé progressivement en périphérie du centre-ville. Il est principalement résidentiel mais comprend également quelques équipements. Les typo-morphologies de bâti y sont variées, de type pavillonnaire, habitat minier ou traditionnel.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

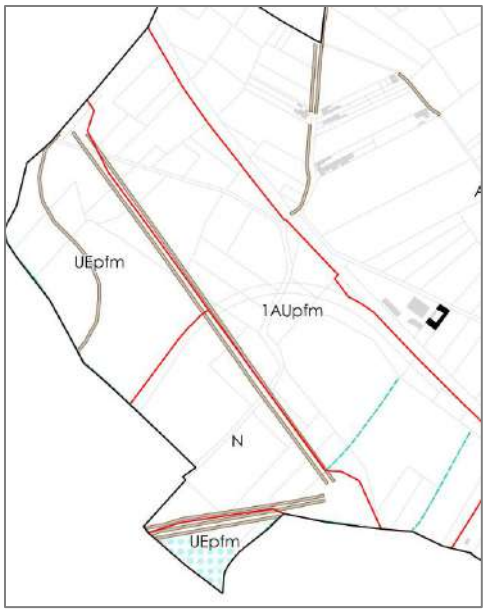
Zone UB : cité du Bois des Nonnes

Deux zones UE et UH ont été délimitées pour tenir compte des vocations spécifiques propres à l'activité économique pour la zone UE, aux équipements publics ou d'intérêt collectif pour la zone UH.

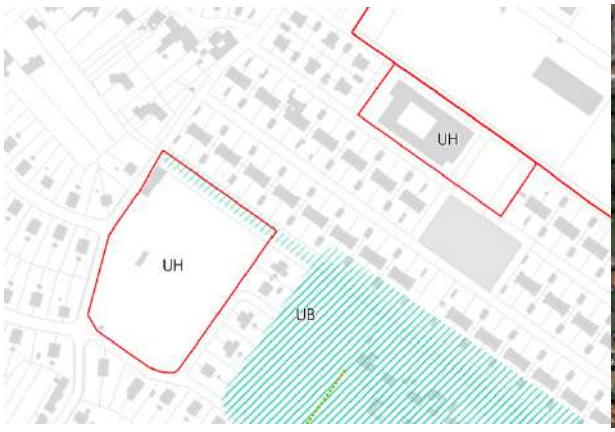
- **La zone UE reprend la zone économique du Bois Dion presque totalement investie :**

- La zone UEpfm reprend un projet en cours sur la plateforme Delta 3.

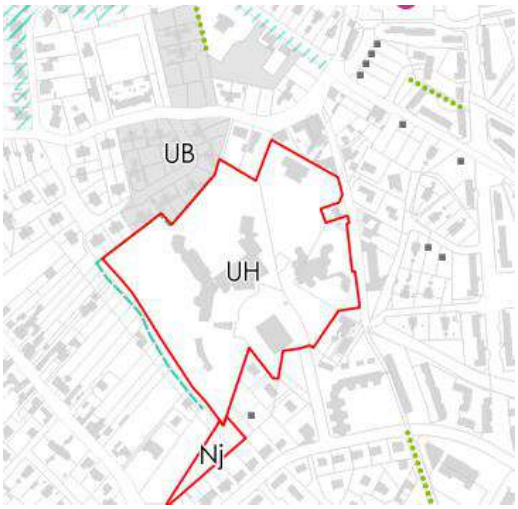
Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE



- **La zone UH** correspond aux emprises occupées par les équipements publics ou d'intérêt collectif de type terrains de sport, salle polyvalente, équipements scolaires…. Ils se trouvent à proximité immédiate du tissu bâti mixte. Même si très peu bâtis, ces terrains sont artificialisés donc correspondent à la définition de zone Urbaine.



Terrains de sport



Equipements scolaires et salle de sports

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Equipements scolaires et terrain de sport : une parcelle est également reprise en emplacement réservé pour des équipements publics et d'intérêt collectif.

b. *La zone à Urbaniser (1AU)*

L'article R.151-20 prévoit que « *Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Les zones 1AU sont destinées à une urbanisation à court et moyen terme. Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

i. *Zones 1AU mixtes*

Les zones 1AU mixtes ont été créées pour répondre au besoin de produire de nouveaux logements, afin d'atteindre l'objectif de croissance démographique fixé dans le PADD. En effet, les potentiels fonciers présents dans le tissu urbain existant, en dent creuse et en renouvellement urbain, ne suffisent pas à accueillir les logements estimés pour compenser le desserrement des ménages et augmenter la population.

La mixité fonctionnelle sera admise, notamment pour offrir la possibilité de créer des commerces de proximité, activités de services ou encore des équipements à proximité immédiate des futures habitations.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

La localisation de ces zones a été décidée selon plusieurs critères :

- les opportunités en termes de proximité et de raccordement avec la centralité urbaine,

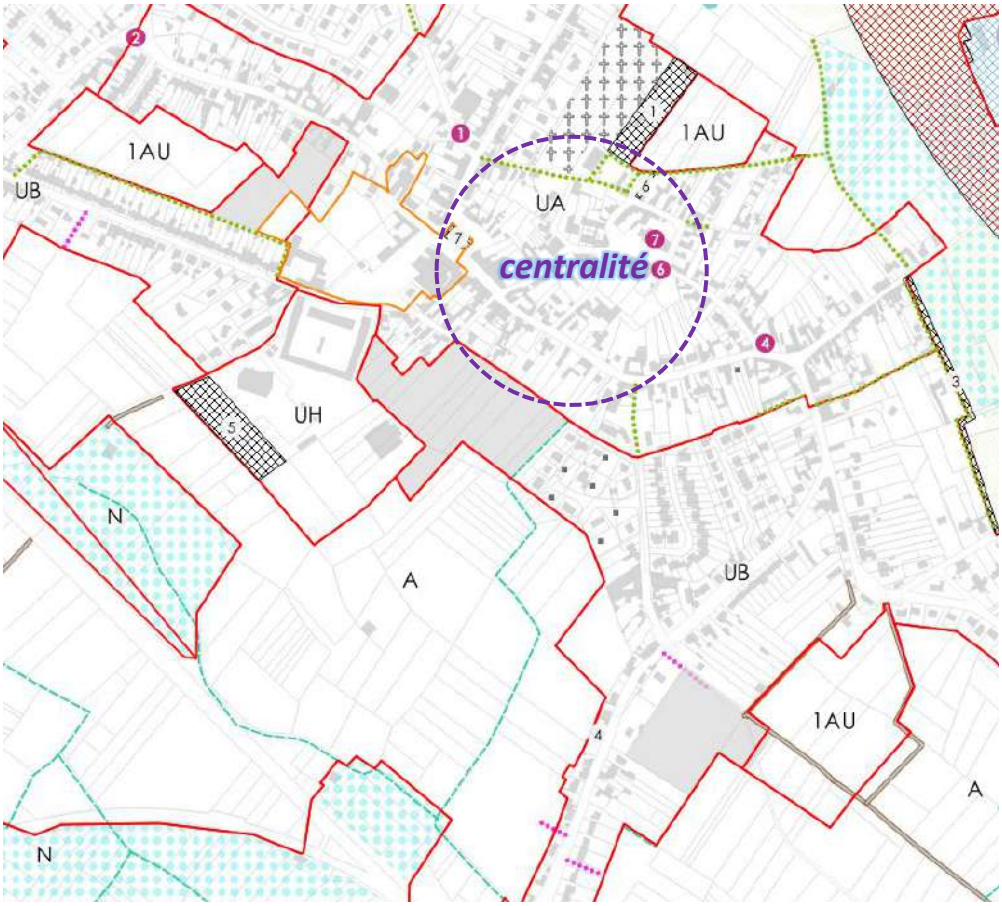
- les enjeux liés aux risques, en particulier au risque d'inondation, ou encore aux contraintes liées aux servitudes d'utilité publiques,

- les enjeux agricoles présents sur la commune,

-les potentialités de renouvellement urbain,

- l'étude des possibilités techniques de réalisation d'un projet, au regard des accès possibles, de la topographie, du parcellaire et de la configuration des zones.

Sur les quatre zones AU à vocation mixte, trois sont situées à proximité immédiate de la centralité. La quatrième, cité Rouge et Court, est plus excentrée mais s'explique par le fait qu'il s'agit d'une opération de renouvellement urbain.



Les zones retenues se situent à proximité immédiate de la centralité urbaine, marquée par la concentration des commerces, services et équipements communaux.

Cette volonté de densifier à proximité du centre-ville vise à :

- réduire les distances entre lieux d'habitat et commerces, services, équipements de la commune, et à faciliter l'utilisation des modes doux (marche à pied, vélo) pour ces courts déplacements. Ainsi, l'usage de l'automobile ne sera pas nécessaire pour le plus grand nombre et s'en verra réduit.

- intégrer au mieux les futurs habitants à la vie locale : inciter à circuler et à fréquenter le centre-ville (commerces, services, équipements…).

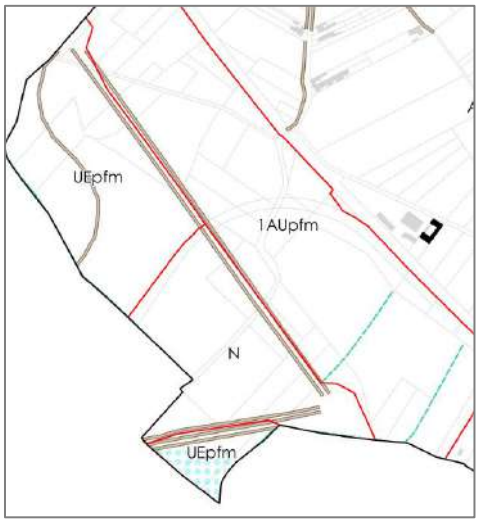
Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Le développement n'a pas été autorisé au nord du territoire, par rapport aux nombreux enjeux environnementaux : ZNIEFF, zone à dominante humide, risques technologiques avec la présence de TITANOBEL…

ii. La zone 1AUpfm

Une zone économique d'intérêt communautaire a été délimitée à l'ouest du territoire, en lien avec la plateforme Delta 3. La zone a été dessinée de façon à exclure la zone d'expansion de crue, et à permettre une connexion entre les deux ronds-points afin de permettre une fluidité du trafic.

Les enjeux liés à la présence des cours d'eau ont été intégrés à la fois dans les OAP et sur le zonage.



c. Les zones agricoles

i. Définition de la zone A

La zone agricole, dite "zone A", intègre *"les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles"* (article R.151-22 du code de l'urbanisme).

La zone est en principe inconstructible, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La zone A correspond à une zone à vocation d'agriculture et d'élevage. Elle est dédiée à la protection et à la promotion de l'activité agricole.

Les objectifs de cette classification visent à :

- Prendre en compte les exploitations agricoles encore en activité sur la commune,
- Permettre aux exploitants de construire des bâtiments nécessaires à leur activité, ainsi que de diversifier leur activité en autorisant les activités complémentaires à l'agriculture.
- Maintenir le caractère exclusif de la zone dans un souci de compatibilité des occupations du sol sur le territoire communal.

Sur la partie ouest, les espaces agricoles sont repris en zone A, hormis la zone d'expansion de crue au sud de la zone économique.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

La zone agricole ne reprend pas les zones à dominante humide, même s'il s'agit d'espaces cultivés, afin de préserver les enjeux environnementaux sur le territoire.

La dernière exploitation située sur Ostricourt est classée en zone A, ainsi que l'ensemble des terrains attenants.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

d. *Zones naturelles*

En vertu de l'article R.151-24, les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

« *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

La zone N correspond à une zone de protection des sites et des paysages. Elle est en principe inconstructible sauf exceptions.

Les objectifs de ce classement visent à :

- Préserver les espaces naturels et les paysages.

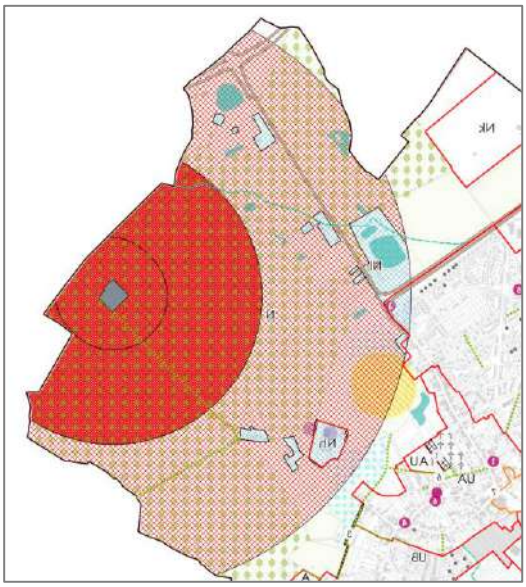
- Protéger la biodiversité et les milieux humides.

- Conforter les corridors écologiques majeurs.

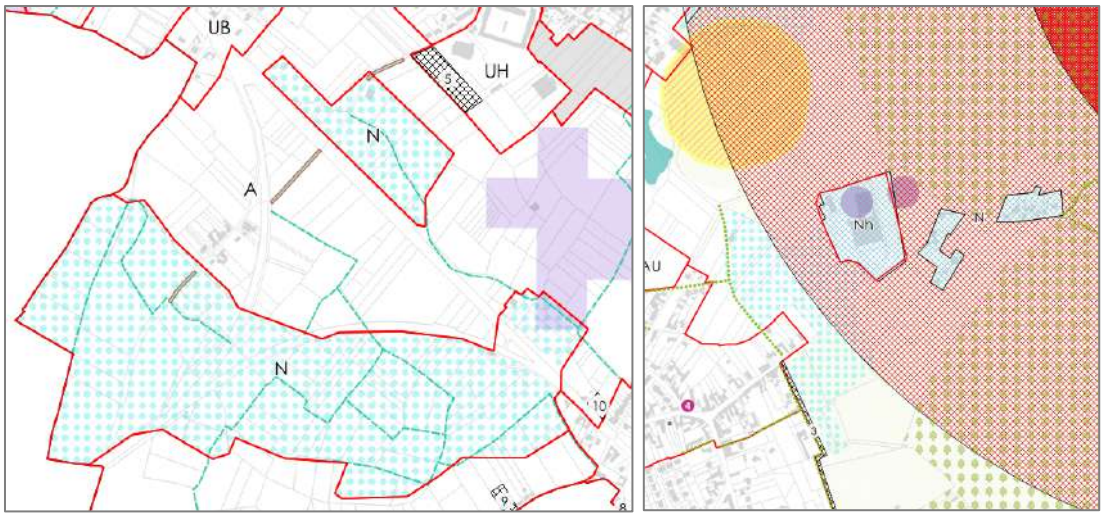
Les limites de cette zone se basent sur la délimitation des entités naturelles d'intérêt, des espaces boisés ou encore d'espaces à vocation initialement urbaine ou agricole, qu'il est question de renaturer.

La zone N comprend :

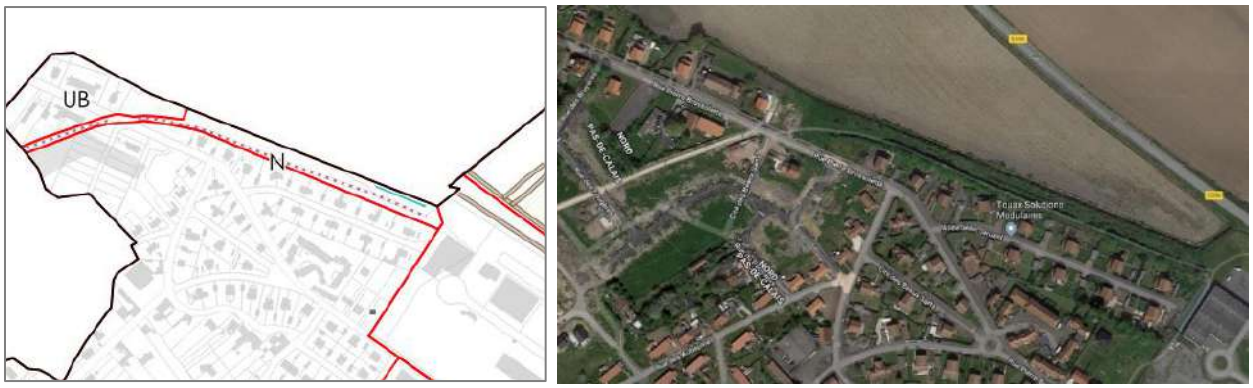
- La ZNIEFF de type 1 qui reprend le bois de l'Offlarde et le terril,
- Les zones à dominante humide,
- La zone d'expansion de crue,
- Le cavalier.



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE



Zone à dominante humide reprise en N



Cavalier repris en N

La zone naturelle comprend également des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Cet article prévoit que :

« *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

La loi ELAN précise que le caractère exceptionnel de ces secteurs s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

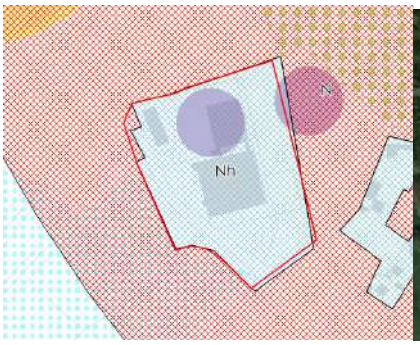
Quatre STECAL sont déterminés dans la zone N :

- **Le secteur Nk, destiné à l'activité de karting** : dans ce secteur, sont autorisés les équipements et constructions nécessaires à l'activité de karting dans des conditions permettant la meilleure intégration dans le paysage et la limitation des nuisances phoniques. L'emprise du secteur est limitée à l'existant. L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 40m².

- Le secteur Nl, destiné à des activités de loisirs, en bordure de l'étang de pêche. Il présente une superficie de 750m² environ, et le règlement précise que les nouvelles constructions sont limitées à une emprise au sol de 50m².

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

- Le secteur Nh reprend des équipements publics et une activité économique. L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 150m². Le site représente une superficie d'environ 2ha.



- Le secteur Nj correspond à l'emprise des jardins familiaux. Il présente une superficie d'environ 1900 m².

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2. *Prise en compte des risques*

La prévention des risques comporte deux grands aspects :

- Elle vise d'une part à limiter l'exposition de nouvelles personnes ou de nouveaux biens dans les secteurs réputés exposés aux risques ;
- D'autre part, elle consiste à veiller à ce que les aménagements réalisés sur une zone concernée par les risques n'aggravent en aucun cas le risque par ailleurs.

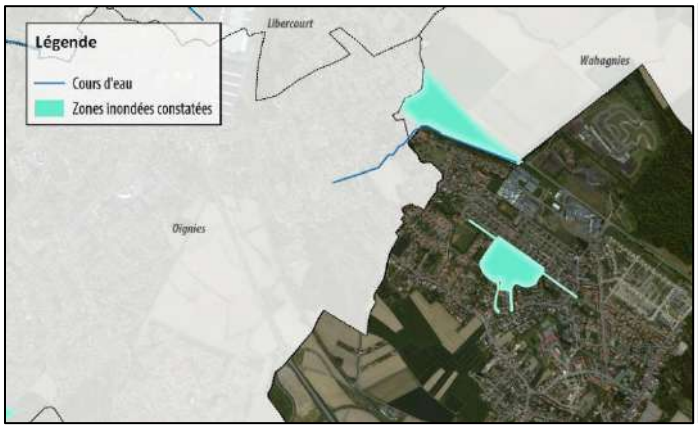
Le code de l'urbanisme impose au PLU de "*déterminer les conditions permettant d'assurer […] la prévention des risques naturels prévisibles…*". Dans cette logique, il prévoit que les documents graphiques du règlement font apparaître s'il y a lieu "*les secteurs où l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, affaissements […], justifient que soient interdits ou soumis à conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols*".

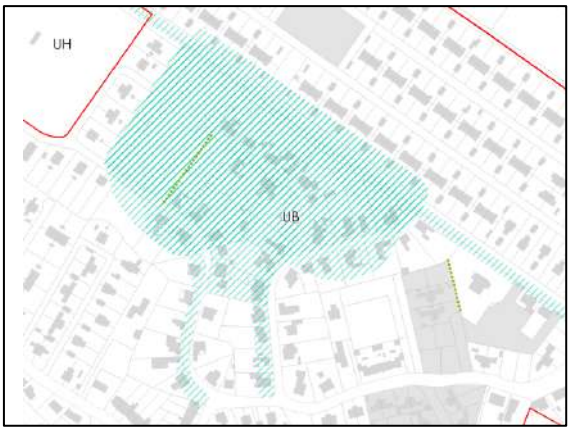
a. *Les risques naturels*

i. *Le risque d'inondation*

Sur l'ensemble des zones, le règlement du PLU fixe des règles pour les caves et sous-sols, en précisant que les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent. Il n'y a pas d'autres prescriptions édictées dans les zones inondables, l'objectif étant surtout d'informer les pétitionnaires des risques encourus.

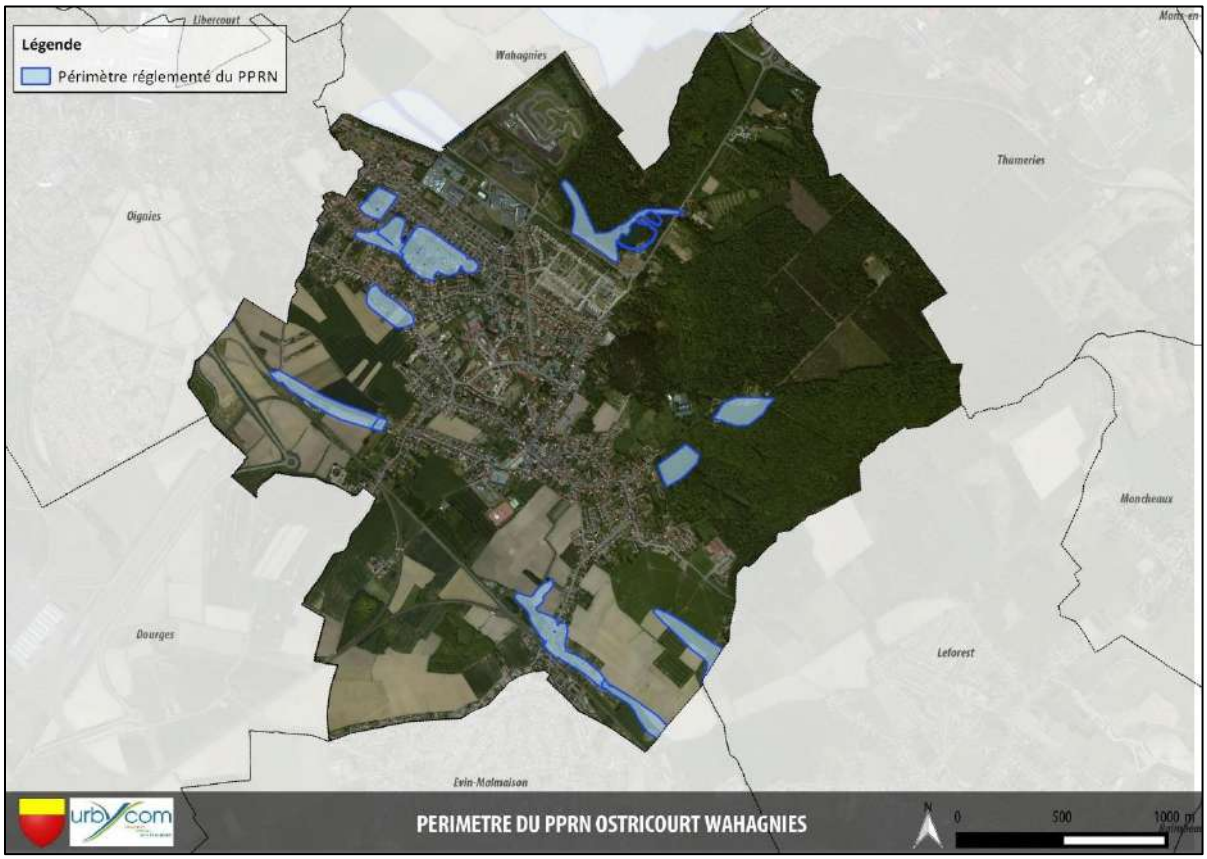
Les zones inondées constatées : elles sont reprises à titre informatif sur le zonage.





Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Le Plan de Prévention des Risques Inondation : ce plan a été élaboré pour les risques d'inondation par ruissellement et coulées de boue. Les zones de développement sont situées en dehors des secteurs à risque. Le PPRi est annexé au PLU.



Au niveau des OAP et du zonage, les fossés sont repris en élément à protéger, afin de limiter le risque d'inondation. C'est notamment le cas au niveau du secteur entre la RD54B et la RD54, avec la préservation du filet Morand.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

b. *Le risque sismique*

La commune est soumise au risque de niveau 2 (aléa faible).

c. *Le risque de mouvement de terrain*

Le règlement du PLU précise que : *« la commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. »*

d. *Le risque lié à la présence de cavités souterraines*

Le règlement du PLU précise que : « *la commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. »*

e. *Le risque minier*

Les risques miniers sont recensés à titre informatif sur le plan de zonage.

f. *Les risques technologiques*

Sites Basias

14 sites ayant accueilli une activité potentiellement polluante sont recensés par la base de données BASIAS. Cette information est reportée sur le plan de zonage ainsi que le lien vers le site Géorisques, qui fournit de plus amples informations.

Nuisances sonores

Des axes terrestres bruyants sont recensés sur le territoire communal. Une carte présentant les bandes de bruit générées est présente dans le diagnostic.

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques :

Le périmètre du PPRT est repris sur le zonage, et annexé au PLU.

De manière générale, le plan de zonage signale sous un encart les risques avérés ou potentiels présents sur le territoire :

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Pour rappel, la commune est concernée par d'autres risques :

- le risque sismique de niveau 2 (faible),

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

- le risque inondation (PPRi de Wahagnies-Ostricourt).

- le risque d'inondation par remontée de nappe (secteurs de nappe sub-affleutante). Les périmètres délimités au plan de zonage sont indicatifs. La prise en compte du risque doit être regardée au cas par cas, en fonction de la localisation et du type de projet précis. D'autres secteurs que ceux délimités au plan de zonage peuvent être sujets à des risques d'inondation.

- le risque lié à la présence de cavités souterraines. Au sein de ces zones, il est fortement recommandé de procéder à des sondages pour s'assurer de la stabilité du sol, sous-sol, du terrain et des fonds voisins et d'adapter les techniques de construction : des travaux confortatifs sont recommandés pour la réalisation des opérations envisagées.

- le risque lié à la présence d'engins de guerre.

- Des axes terrestres bruyant : aux abords de ces axes, des normes accoustiques renforcées peuvent être demandées pour les projets de construction.

- Des sites basias, potentiellement pollués. Des informations plus détaillées sont présentes via le site : http://www.georisques.gouv.fr/connaitre_les_risques_pres_de_chez_soi/ma_commune_face_aux_risques/rapport?codeInsee=59168

3. *Justifications des outils mis en œuvre dans le PLU*

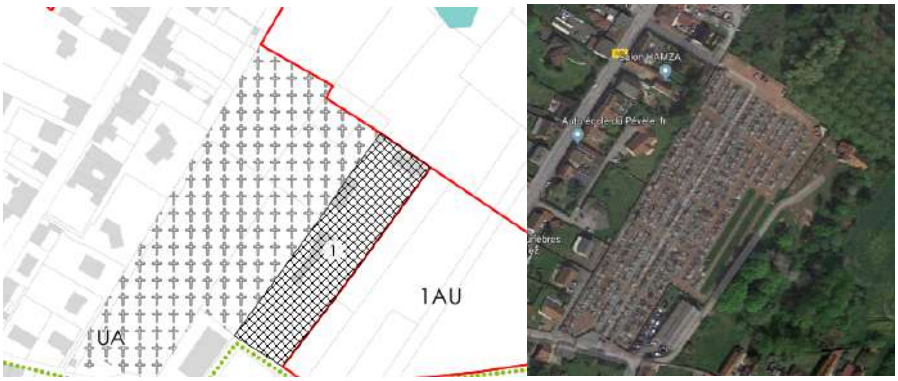
a. *Emplacements réservés*

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les emplacements nécessaires "aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques" (article L.151-41 du code de l'urbanisme). Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve au plan de zonage, avec sa destination, la superficie de l'emplacement réservé et le bénéficiaire de la réserve.

Selon la jurisprudence, l'instauration d'un emplacement réservé relève du pouvoir discrétionnaire de la collectivité. Elle n'est pas subordonnée à l'utilité publique de l'ouvrage auquel l'emplacement est destiné (CE 15 avril 1996, commune Marin). Le contrôle du juge ne porte pas sur l'opportunité de la localisation de l'emplacement réservé à un endroit plutôt qu'à un autre (pour des terrains de sport : CE 31 juillet 1992 Association foncière Marclopt, pour un tracé de voie publique : CE 5 juillet 1995, Chaigne).

9 emplacements réservés sont mis en place sur la commune.

- L'emplacement n°1 porte sur l'extension du cimetière existant, qui ne dispose pas de places suffisantes aujourd'hui, le code général des collectivités territoriales précisant dans son article L.2223-2 que *« le terrain consacré à l'inhumation des morts est cinq fois plus étendu que l'espace nécessaire pour y déposer le nombre présumé des morts qui peuvent y être enterrés chaque année. »*



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

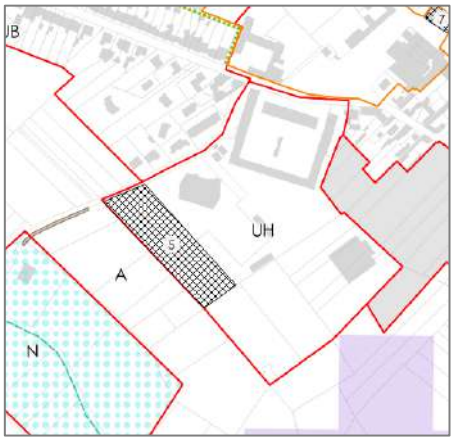
- Les emplacements réservés n°2, 7 et 9 sont destinés à des aires de stationnement, conformément aux dispositions de l'OAP « pôle gare ».

L'emplacement réservé n°3 est destiné à l'élargissement du sentier du Cours Digeau.

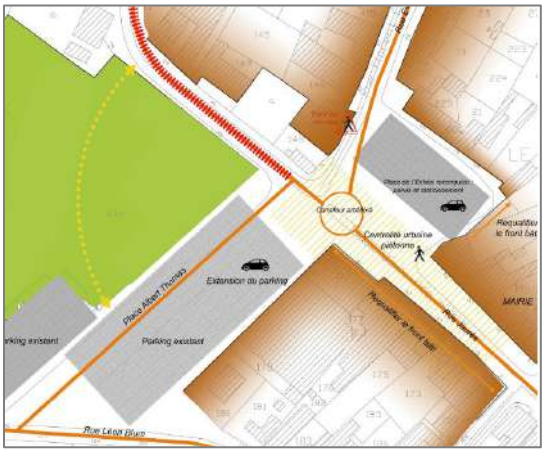
L'emplacement n°4 a pour objectif de réserver un accès sur l'arrière de la rue Anatole France, afin de ne pas entraver un développement éventuel sur l'arrière sur le long terme.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

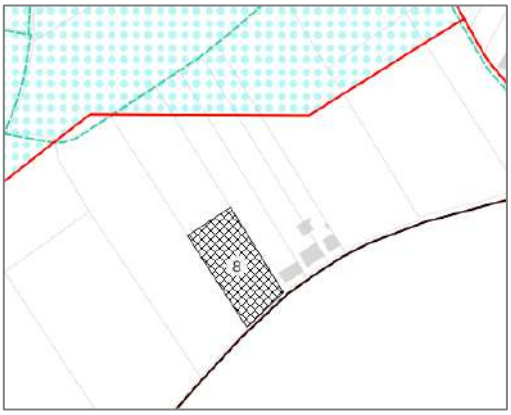
L'emplacement réservé n°5 est destiné à des équipements publics et d'intérêt collectif, dans la continuité du secteur d'équipements déjà existant.



L'emplacement 6 a été établi dans le cadre de la requalification du cœur de ville.



L'emplacement réservé n°8 est destiné à un équipement public et d'intérêt collectif.



b. *Protection des éléments de patrimoine urbain*

L'article L.151-19 du code de l'Urbanisme dispose que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU apparaissent sur le plan de zonage.

Numéro	Nature
1	chapelle
2	Calvaire
3	Chapelle
4	Niche murale
5	Eglise
6	Chapelle
7	Eglise

Le règlement prévoit des prescriptions particulières à ces éléments de patrimoine urbain pour assurer leur préservation :

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article II.2.a. et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort (acoustique, économie d'eau, d'énergie…) ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine urbain à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

Sur les hauteurs :

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.*

Sur les implantations :

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

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

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Sur les aspects extérieurs des constructions :

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés en application de l'article L.151-19 du CU :

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.

Le rythme des ouvertures en façade ainsi que la dimension des ouvertures doivent être conservés.

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

c. Protection des éléments naturels remarquables

L'article L.151-23 du code de l'Urbanisme précise que : *« le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».

La commune a utilisé cet outil pour la protection des principales entités boisées, des cours d'eau et fossés, et pour le cavalier.

i. Les boisements

Pour les espaces boisés de plus de 1 ha (seuil appliqué au sein du territoire du SCoT de Lille Métropole), l'article L.113-1 du code de l'urbanisme entraine le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.341-3 du code forestier.

Les principales entités boisées sont repérées sur le plan de zonage et assorties de prescriptions réglementaires spécifiques. Il s'agit d'espaces boisés existants, qui correspondent au bois de l'Offlarde.

Au total, 195 ha de boisements ont été identifiés pour être protégés. Ces entités boisées présentent toutes des intérêts écologiques, faunistique et floristiques à être protégées. Elles peuvent également présenter un intérêt paysager. De manière générale, elles participent à la qualité du cadre de vie.

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements qu'elle que soit l'opération envisagée. Sont par exemple déclarés incompatibles :

- Le passage d'une ligne à très haute tension

  (CE 13 octobre 1982, commune de Roumare),
- La réalisation de deux voies d'accès à un parc de stationnement (CE 13 mars 1989, SCI Boulevard des Lions).

L'une des conséquences du classement en EBC est la déclaration préalable : elle est exigée pour les coupes et les abattages d'arbres. Ces dernières n'entraînent ni déclassement ni changement d'affectation de l'espace boisé classé. Il s'agit d'opérations d'entretien du boisement. L'autorisation de coupe et abattage est indépendante de l'autorisation de défrichement délivrée en application de

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

l'article L.311-1 et suivants du code forestier (CE 13 janvier 1992, Association Amis-Saint-Palais-sur-Mer). La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, l'abattage revêt un caractère plus exceptionnel et limité.
Le défrichement a pour objet la destruction de l'état boisé d'un terrain. Selon un avis du Conseil d'Etat du en date du 26 mars 1973, constitue un défrichement « toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins de vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative ».

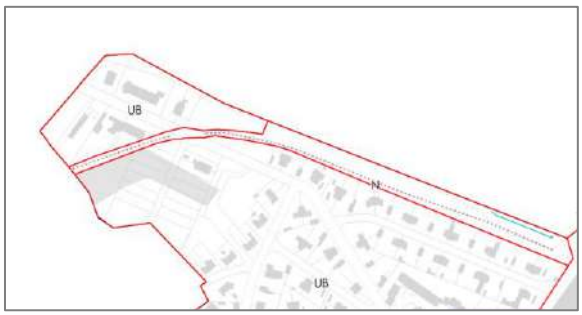
ii. Les cours d'eau et fossés

Ils font l'objet d'une protection retranscrite sur le plan de zonage. Cela se justifie le rôle qu'il peut jouer pour la lutte contre les inondations et pour du maintien des continuités écologiques.

La disposition suivante est intégrée au règlement : la continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée. L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

iii. Le cavalier

Le cavalier est classé en N et bénéficie également d'une protection au titre de l'article L.151-23 du CU.



Perspective sur le cavalier depuis la rue pierre Brossolette

d. *Protection des chemins et des accès au titre de l'article L.151-38 du CU*

Les principaux chemins, sentiers de randonnées ou voyettes sont repérés sur le plan de zonage pour être protégé au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, qui prévoit que *« Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public ».*

Le règlement assurera la protection de ces linéaires : « Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des chemins doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé ».

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Chemins piétons à préserver au titre de l'article L.151-38 du CU
Accès à préserver au titre de l'article L.151-38 du CU

Les accès agricoles à enjeux sont également protégés :

Accès protégés rue Anatole France

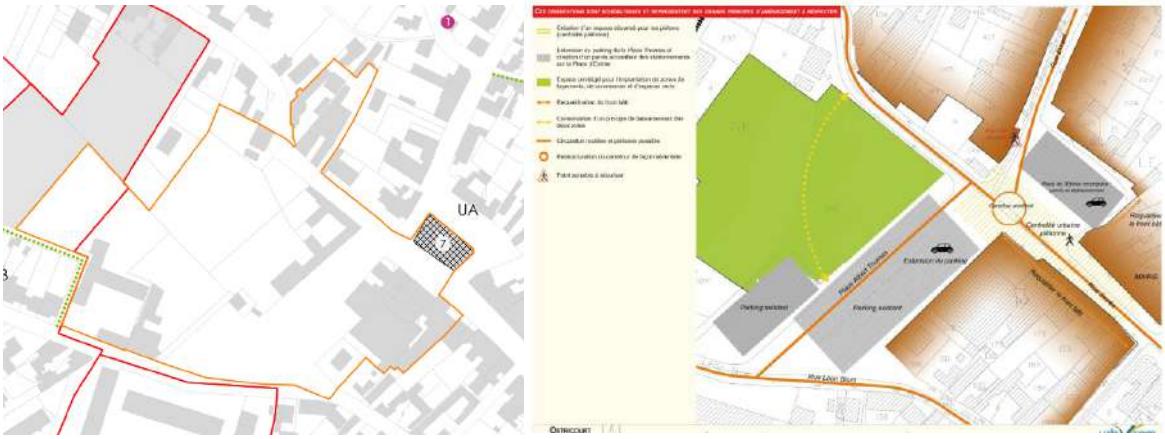
Accès rue Léon Blum et résidence le point du jour

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

e. *Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)*

L'article L.151-41 du CU précise que « *le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués (…) dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.* »

Dans le cadre de l'opération de requalification du centre-ville, un PAPAG a été institué. Il reprend des espaces bâtis et non bâtis, en lien avec l'orientation d'aménagement et de programmation. Ce secteur fait l'objet d'une convention avec l'EPF.



Secteur à requalifier

f. *Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

L'article L.151-11 du code de l'Urbanisme autorise le changement de destination en zone agricole ou naturelle, des bâtiments. Il précise que le règlement peut : « *désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* »

La loi d'avenir pour l'agriculture a généralisé à l'ensemble des bâtiments (identifiés dans le PLU) et non plus seulement au bâti remarquable, la possibilité du changement de destination. Six mois plus tôt, la loi ALUR du 24 mars 2014 s'était contentée d'étendre aux zones naturelles et forestières le

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

dispositif qui était déjà prévu pour les zones agricoles permettant de désigner dans le PLU les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromettait pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

La notion d'intérêt patrimonial recouvrait uniquement la valeur du bâtiment dans le patrimoine familial civil et ne se rattachait pas au caractère historique de celui-ci (Rép. min. n° 15429 : JO Sénat Q, 1er sept. 2005, p. 2262). Cette notion devait être interprétée de manière souple. Il s'agissait d'éviter le maintien de bâtiments sans intérêt ou la restauration d'un bâtiment qui défigurait le paysage ou d'un simple hangar en tôle ondulée, et non d'identifier des constructions « remarquables ». La collectivité disposait d'une grande marge de manœuvre pour définir dans son PLU les critères qu'elle retenait pour l'application de cette disposition (Rép. min. n° 11713 : JO Sénat Q, 29 juill. 2004, p. 1728).

Désormais, cette notion a disparu. La commune a retenu un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, il s'agit d'un corps de ferme.

g. *Identification des exploitations agricoles*

A titre informatif, les exploitations agricoles en activité au moment de l'approbation du PLU sont localisées sur le plan de zonage.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

V. JUSTIFICATIONS DES LIMITES ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL

1. *Dispositions générales*

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

1°/ Certaines règles du règlement national d'urbanisme ont un caractère d'ordre public, et restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;

- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;

-à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-26) ;

-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 (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme ne sont applicables qu'au stade de la délivrance des autorisations d'occupation du sol, mais font obstacle à la délivrance d'autorisations régulières au regard des seules dispositions du document local d'urbanisme.

2°/ L'article L.102-13 qui permet d'opposer le sursis à statuer :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

II- Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, (article L.442-9 du code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager si à cette date le lotissement est couvert par un PLU. L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis.

3°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme), à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

4°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLU en dispose autrement.

5°/Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines ».

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

III- Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental…

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment les arrêtés préfectoraux des 23 août 1999 et 14 novembre 2001…

2. *Usage des sols et destinations des constructions*

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les destinations et sous-destinations, et les usages et affectations des sols, constructions et activités en chapitre 1 des règlements de zone.

En partie I.1. Sont réglementées les destinations et sous-destinations autorisées ou interdites.

En partie I.2. Sont réglementées les occupations et utilisations du sol interdites et celles admises sous conditions.

Une partie peut également prévoir une règlementation en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

a. *Les zones U*

Répondre à la diversité

Les zones U, excepté les zones UE, UEpfm et UH, sont des zones diversifiées et mixtes. Elles permettent d'accueillir de l'habitat, des équipements, des espaces publics et des activités économiques. En effet, de nombreux types d'occupation du sol sont autorisés afin de pérenniser la diversité fonctionnelle du tissu urbain existant ou futur et de répondre au principe de diversité des fonctions urbaines inscrit au code de l'Urbanisme.

Quant aux zones UEpfm et UH, elles sont à vocation économique ou commerciales et à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et doivent conserver ces vocations respectives. Les habitations n'y sont autorisées qu'exceptionnellement, si nécessaires au fonctionnement d'une activité en place. En effet, ces zones n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux logements, d'une part parce que les activités en place risqueraient de leur apporter des nuisances, d'autre part pour des raisons urbanistiques : les typologies de bâtis, l'organisation de ces zones ne permettent pas d'envisager une implantation de logements qui soit harmonieuse, intégrée. Enfin, ces zones sont dédiées à la pérennisation des activités économiques existantes (ou des équipements pour la zone UH) et doivent ainsi assurer la possibilité pour elles de se développer (extension, nouveaux bâtiments, installations…).

Avoir des utilisations et occupations compatibles

Il est évident d'interdire ou de soumettre à conditions les implantations incompatibles avec les autres destinations autorisées telles que les activités industrielles, les établissements industriels d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature sont interdit, ou l'activité agricole (pas interdite mais soumise à condition). Ainsi, les nouveaux sièges d'exploitation sont interdits en zone agricole.

Ces dispositions permettent de répondre au principe de mixité fonctionnelle, tout en préservant les habitants des nuisances.

Maintenir le cadre de vie

Les zones mixtes doivent contenir des espaces tant publics que privés laissant une perception urbaine agréable. Ainsi, l'habitat léger de loisirs, les terrains de camping et le stationnement collectif

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

de caravanes ne sont pas admis. Il en est de même pour les baraquements précaires démontables ou toute autre annexe réalisée avec des moyens de fortune.

Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et autres déchets sont interdits quelle que soit leur superficie ou leur durée.

Prendre en compte les risques

Les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent, afin de limiter les risques. En outre, il est précisé que les exhaussements sont interdits s'ils entrainent un aggravement de l'aléa inondation. Ceci sera à apprécier au moment de l'autorisation d'urbanisme, selon la situation du terrain.

b. *La zone 1AU*

Les zones 1AU répondent également à la volonté d'une mixité fonctionnelle dès lors que celle-ci ne nuit pas à la vocation principale d'habitation de ces zones (ces zones étant réalisées pour répondre à l'objectif premier de créer de nouveaux logements).

Pour les mêmes raisons que celles évoquées ci-dessus, le règlement de la zone 1AU reprend les mêmes interdictions qu'en zone U : constructions ou installations qui seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou la salubrité publiques, les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune, les HLL ou abris pour l'habitation constitués d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (pour le maintien de la qualité du cadre de vie)…

Par ailleurs, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Comme en zone U, les risques ont été pris en compte dans la zone, en précisant que les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent, et que les exhaussements sont interdits s'ils entrainent un aggravement de l'aléa inondation.

Dans la zone 1AUPFM (mais également UEpfm), sont autorisées :

-Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage, ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,

-les aires de stockage et les dépôts divers uniquement liés à l'activité autorisée doivent être intégrées (aménagement paysager limitant l'impact visuel).

-les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone,

-les constructions dont la présence peut être rendue nécessaire ou utile par la présence de la plate-forme : hôtellerie, restauration, commerces, station essence, installations liées à l'entretien des véhicules ou tout autre service lié à l'activité de la plateforme.

-Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires pour les types d'occupation ou utilisation des sols autorisés, ainsi que ceux nécessaires à la gestion hydraulique et paysagère de la zone.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

c. La zone agricole

Une zone strictement réglementée pour l'activité agricole

Les sous-destinations autorisées sont les suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;

- les habitations de type logement à condition qu'il soit nécessaire à l'activité agricole ;

- l'artisanat, le commerce de détail et l'hébergement hôtelier et touristique, dès qu'ils sont liés à une activité agricole ;

- les équipements d'intérêt collectif et services publics, compatibles avec la vocation agricole de la zone.

Ces sous-destinations ne sont autorisées que sous certaines conditions, excepté en ce qui concerne les exploitations agricole ou forestière. Ainsi, sont interdites toutes occupations ou utilisations des sols non liées à l'activité agricole, ou non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin d'éviter une incompatibilité entre l'espace agricole et l'habitat, l'habitat y est admis que s'il est nécessaire aux personnes dont la présence est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation. Néanmoins, dans le but d'éviter le mitage de la plaine agricole, ces constructions à destination d'habitat doivent être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation (à 100m maximum du corps de ferme). En effet, les principes de renforcement de la centralité et de concentration de l'urbanisation autour du centre sont incompatibles avec la prolifération d'habitations au sein du territoire rural.

Les annexes et extensions des habitations existantes y sont toutefois autorisées, sous des conditions de limite d'emprise au sol (pour éviter l'imperméabilisation des terres et l'impact paysager), de hauteur (pour limiter l'impact paysager).

Favoriser la promotion de l'activité agricole et sa diversification

L'activité agricole est ici entendue au sens large. Le règlement permet d'y inclure l'ensemble des activités liées au monde rural et la diversification des activités, conformément à la définition des activités agricoles évoquées à l'article L.311-1 du code rural. Il s'agit des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement, et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Les constructions sont agricoles en fonction de leur destination et non de la qualité ou de la profession du pétitionnaire. Ainsi, les bâtiments destinés à abriter le matériel, la production ou les animaux (hangars, granges, étables, porcheries, poulaillers…) sont autorisés.

De même, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L.151-11 du code de l'Urbanisme).

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA) sont également autorisées.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

d. *La zone naturelle (N)*

La zone est strictement réglementée pour préserver les milieux sensibles. Il s'agit de préserver ces espaces à enjeu environnemental et/ou pédologique, et/ou à risque d'inondation.

Sont néanmoins autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, comme en zone agricole, le règlement de la zone N prévoit, pour les habitations existantes, des possibilités d'évolution en extension ou en annexe, sous des conditions strictes de hauteur, d'emprise au sol qui visent à garantir leur insertion paysagère qualitative.

Enfin, le règlement de la zone N permet, en plus, dans les différents STECAL :

- Pour le secteur Nh, les bâtiments liés à l'activité économique existante sur la zone, ainsi que leurs extensions et annexes, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol. Les travaux de rénovation, réfection, adaptation sont également autorisés. L'objectif est de ne pas contrarier le développement économique de l'entreprise existante.
- Pour le secteur Nj, les constructions et installations destinées à l'exploitation des jardins familiaux (abris à outils…),
- Pour le secteur Nk, les équipements et constructions nécessaires à l'activité de karting sont autorisées dans des conditions permettant la meilleure intégration dans le paysage et la limitation des nuisances phoniques.
- Pour le secteur Nl, les constructions et installations exclusivement liées à l'activité de pêche.

Les nouvelles constructions dans les STECAL sont soumises à des emprises au sol limitées. Ces conditions assureront une intégration paysagère discrète et qualitative des futures constructions ou installation dans l'environnement naturel et agricole. En ce sens, la hauteur est également limitée.

3. *Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères*

a. *Volumétrie et implantation des constructions*

Ce chapitre règlemente l'emprise au sol, la hauteur maximale des constructions, les implantations par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, aux limites séparatives et autres constructions sur une même unité foncière.

Ces éléments permettent d'imposer des principes de densité minimale à respecter et participent à limiter l'étalement urbain. Initialement, la finalité de ces règles répondait à des préoccupations d'hygiène, de sécurité et de salubrité publique ; elles poursuivent également des objectifs d'organisation du paysage urbain, de la forme urbaine et de la composition du bâti.

Dans la trame du règlement ante-décret du 31 décembre 2015, ces règles étaient définies aux articles 6, 7, 8, 9 et 10.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

i. Zone U

Dans la zone urbaine, les règles fixées poursuivent plusieurs objectifs :

Favoriser la densité

Une limite d'emprise au sol différente selon les secteurs est appliquée de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et assurer un écoulement des eaux sur place. Une emprise au sol plus importante a été fixée en UA qu'en UB, afin de tenir compte de la typomorphologie existante.

Respecter les typo-morphologies existantes et adapter les nouvelles constructions aux spécificités locales

Règles de hauteur des constructions

Fixer la hauteur maximale des constructions pour préserver les paysages et maintenir une relative homogénéité des tissus urbains existants :

Des règles de hauteur différenciées selon les secteurs de la zone U ont été instaurées, de manière à assurer une intégration harmonieuse des futures constructions au sein de leur environnement bâti immédiat. Par exemple :

- dans la zone UA, de typologies traditionnelles et globalement plus denses, la hauteur est limitée à R+2+combles pour les constructions d'habitation, à 12 mètres au faitage pour les autres destinations, hormis les CINASPIC, où il n'y a pas de règles de hauteur fixées, sauf pour la destination « autres équipements publics ».

-dans la zone UB, le nombre maximal des niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à trois, sous la forme d'un R+1+C, la zone présentant des hauteurs de construction moins importantes.

- Dans le secteur UE (activités économiques), la hauteur est limitée à 12 m au point le plus haut. Cette hauteur permet une diversité de typologies pouvant répondre aux besoins projetés sur la zone tout en limitant leur impact sur les paysages. En comparaison, la hauteur des bâtiments en zone agricole est limitée à 12m également. La nature n'est pas limitée en UEpfm.

Dans la zone UH, la hauteur n'est pas règlementée, afin d'apporter de la souplesse aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :

Dans la zone UA, d'ores et déjà très dense, les constructions devront être implantées à la limite d'emprise des voies. L'implantation en retrait est néanmoins autorisée avec un recul identique à une des deux constructions voisines en cas de dent creuse Cette règle permettra une implantation des nouvelles constructions en harmonie avec l'environnement urbain immédiat. En outre, les constructions en retrait d'au moins 5 mètres sont également autorisées sous réserve que la rupture porte sur un front à rue supérieur ou égal à 20 mètres.

L'implantation en retrait de la limite d'emprise des voies est possible en cas de construction en deuxième rangée d'urbanisation. L'implantation en deuxième rangée d'urbanisation se définit par l'implantation de constructions sur l'arrière d'une construction. Elle doit répondre aux prescriptions du présent règlement notamment celles concernant les accès. Si les deuxièmes rangées d'urbanisation sont autorisées, les troisièmes sont interdites, ou alors à la condition de réaliser une voirie, l'objectif étant d'assurer une desserte suffisante et adaptée pour les nouvelles constructions.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Dans la zone UB, où les constructions sont majoritairement de type pavillonnaire et implantées en recul de la voie de desserte, le règlement impose un recul d'au moins 5m afin de conserver une certaine harmonie urbaine. Néanmoins, l'implantation à l'alignement ou à la limite d'emprise de voie est possible sous réserve que l'une des deux constructions voisines existantes soit implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise de voie.

En UE, Les constructions ou installations à usage d'activité ou de dépôt doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.
- 10 mètres à compter de la limite d'emprise des routes départementales.
- 10 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées lorsque la voie marque la limite entre la zone d'activités et la zone d'habitat, afin d'assurer un ensoleillement suffisant pour les riverains.

En UH, un recul d'au moins 5 mètres est imposé par rapport à la limite d'emprise des voies.

Règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des bâtiments existants par rapport aux limites séparatives varie sensiblement d'un secteur à l'autre. Ainsi, le règlement adapte les possibilités ou obligations de recul en fonction des typologies de bâtis dominantes dans chaque secteur.

En zone UA et UB, l'implantation en limite séparative est possible sur une bande de 20 mètres et favorisera la densification de ces tissus urbains.

En zone UE, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives à condition que de mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies et pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 10 m, afin de préserver l'ensoleillement des parcelles voisines.

En zone UH, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Ces reculs relatifs à la hauteur des bâtiments permettent d'adapter le recul en fonction du gabarit et ainsi d'éviter les trop grandes ombres portées sur les parcelles voisines. Il s'agit avant tout d'éviter les préjudices causés par les futures constructions sur les parcelles bâties existantes. Ces règles permettront, comme pour les règles d'implantation par rapport aux voies, de garantir une certaine harmonie urbaine en garantissant une intégration qualitative des futures constructions au regard de l'existant.

Règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, entre deux bâtiments non contigus doit être aménagée 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.

En zone UA et UB, cette distance doit être au minimum de 4 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres, notamment pour apporter plus de souplesse entre la construction principale et une annexe de type abri de jardin, abri bois…

Dans la zone UE, il est précisé qu'une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf dispositions spéciales du service incendie.

En UH, seule une distance suffisante est exigée.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

ii. Zone 1AU

L'emprise au sol est limitée en zone 1AU à 50% de l'unité foncière. En revanche, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics et d'intérêt collectif et pour les bâtiments à usage d'activité (commerces et activités de service, et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire).

Cette limite d'emprise au sol permettra de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir un écoulement des eaux pluviales dans le sol naturel, sur place. Elle évitera aussi les effets « îlots de chaleur ».

La hauteur maximale fixée par le règlement est de R+1+combles pour l'habitat en zone 1AU (mixte), et de 12 mètres au faitage pour les autres destinations de construction.

Les règles d'implantations suivent la même logique qu'en zones urbaines mixtes, avec soit une implantation à la limite d'emprise de la voie, soit avec un recul d'au moins 5 mètres.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont les mêmes qu'en zone UA et UB.

En secteur 1AUpfm, par rapport à la RD306 et de sa déviation, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions liées à l'accueil et à la surveillance des activités ainsi qu'aux équipements de service public (transformateur, autocommutateur…).

Par rapport aux autres voies, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, ce dernier ne pourra être inférieur à 1 mètre.

Par rapport aux limites séparatives, il est précisé qu'aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives. Les constructions, dépôts et installations diverses doivent être édifiées à au moins 5 mètres des limites séparatives internes à la zone et à 10 mètres des autres limites séparatives de zone.

iii. Zone Agricole

En zone agricole, la hauteur absolue des constructions à usage d'activité agricole est fixée à 12 mètres. La limite de hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée à R+combles, afin de limiter les impacts sur le paysage.

Un retrait d'au moins 10 mètres des routes départementales est imposé, et 5 mètres des autres voies.

En limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Pour les annexes ou extension d'une hauteur inférieure à 3 mètres de hauteur, l'implantation peut se faire sur limites séparatives ou à une distance minimum d'un mètre.

Enfin, sur une même unité foncière, doit toujours être aménagée une surface suffisante entre deux constructions 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. Comme en zone urbaine, il est précisé que Cette distance doit être au minimum de 4 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

iv. Zones naturelles

Des règles d'emprise au sol limitées dans les STECAL ont été fixées afin de répondre aux exigences du code de l'urbanisme. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faitage, et il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC. Les règles d'implantation par rapport aux voies sont les mêmes qu'en zone agricole, ainsi que les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et sur une même propriété.

b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions et insertion paysagère

La philosophie de la rédaction de ce chapitre est de viser une diversité de l'aspect extérieur des constructions par une libre conception du paysage par les maitres d'ouvrage. Le recours à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme est donc privilégié, au lieu de l'inscription au PLU de règles restrictives et non évolutives.

De manière générale, il s'agit de maintenir le contexte local en préservant les paysages et l'architecture traditionnelle tout en laissant une place à l'innovation et en favorisant un aménagement cohérent des parties privatives.

Empêcher l'habitat précaire et les constructions non finalisées ou inesthétiques : interdiction, dans toutes les zones, de l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme les parpaings, interdiction des bâtiments annexes réalisés avec des moyens de fortunes ; les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades sont interdits, de même que les teintes vives (jaune, rose, bleu…). En revanche, le règlement précise que le blanc est autorisé.

Des prescriptions ont également été autorisées pour les toitures, afin d'assurer une intégration à l'environnement immédiat : la toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir ou dans le coloris de la teinte d'origine du toit. Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Le règlement précise que cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes. Les toitures de faible pente (inférieure à 30°) pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :

- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,
- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Ces 3 conditions sont cumulatives.

- *Veiller à une intégration qualitative des dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie, de télécommunication, de conforts et de loisirs :* des prescriptions ont été édictées au PLU pour assurer leur intégration.

- *Veiller à une bonne intégration des bâtiments à usage d'activités :* des prescriptions ont également été édictées en ce sens.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Clôtures

Le règlement des zones U et 1AU limite la hauteur des clôtures à 1.5m sur rue et sur les marges de recul, et impose les haies ou clôtures végétalisées, ou des clôtures à claire-voie, en précisant que les lamelles sont autorisées. Il s'agit d'assurer un aspect hautement qualitatif des clôtures, importantes pour la qualité du cadre de vie. Il s'agit également de favoriser la végétalisation des tissus urbains, actuellement très minérales, dans un but écologique (diminuer l'effet des îlots de chaleur), mais aussi esthétique. La hauteur est limitée à 1.5m pour conserver des rues aérées et éviter les « couloirs » urbains (ou effet tunnel).

En limite séparative, le règlement est plus permissif : la hauteur peut être portée à 2m, et le mur bahut est porté à 1 mètre. Des clôtures d'intimité sont également autorisées. En outre, les plaques bétons sont autorisées en fond de parcelle et en limite du domaine public hors voirie (espaces verts par exemple).

Obligations en matière de performance énergétique et environnementales

Dans toutes les zones, les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

c. *Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

Dans toutes les zones, le règlement impose de choisir les nouvelles plantations parmi la liste des essences végétales locales annexée au règlement. Il s'agit d'encourager la prolifération d'espèces végétales locales. Les résineux persistants sont à éviter. Ils ne font pas partie des essences locales.

Dans toutes les zones, les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées, cultivées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément, pour limiter l'artificialisation des terres et favoriser le végétal, dans des espaces à caractère principalement minéral.

Dans toutes les zones, les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situées dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique et espaces libres communs doivent être masqués par des écrans végétaux ayant pour objectif de les dissimuler. C'est règle est édictée pour des raisons esthétiques.

d. *Stationnement*

Afin de limiter l'occupation gênante de l'espace public (comme les trottoirs) par des voitures et de sécuriser les usagers des modes de déplacements doux, le Plan Local d'Urbanisme contient une réglementation stricte imposant la réalisation de stationnements dans des quantités variables en fonction des destinations des constructions. Le nombre de place exigé n'est pas non plus le même pour un bâtiment existant, qui ferait l'objet d'une division ou d'un changement de destination, que pour les nouvelles constructions, qui ont davantage de possibilité de répondre à ces normes.

Le nombre de véhicules par ménage étant de plus en plus important, il est exigé, pour les nouvelles constructions d'habitation en zones U, AU et A, la réalisation d'au minimum deux places de stationnement automobile par logement. Dans le cadre d'une division ou d'un changement de destination, une place de stationnement par logement supplémentaire devra être créé, et deux places pour les logements de plus de 80m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations, les stationnements doivent être suffisants pour les véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Le règlement de la zone U prévoit des dérogations en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain le nombre de place de stationnement exigé. Il s'agit de ne pas entraver les possibilités de densification des tissus urbains existants. Dans ce cas, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Afin de tenir compte des risques d'inondation, le règlement précise que les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

En outre, des dispositions ont été édictées pour les véhicules électriques. Ainsi les nouvelles aires de stationnement devront également comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants :

- 30 logements pour les opérations résidentielles,
- 3000 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- 1000m² de surface de plancher pour les commerces.

Dans les autres zones, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins inhérents à chaque construction : il devra être adapté au type d'activité et surtout aux flux potentiellement engendrés par les employés, visiteurs, véhicules de livraison...

4. *Equipements et réseaux*

a. *Desserte par les voies publiques ou privées*

De manière générale, les accès et voiries doivent être suffisamment dimensionnés par rapport au projet envisagé, ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, ainsi que permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères et de la protection civile.

En zones U et AU, les voies doivent comprendre des trottoirs, pour assurer la sécurité des piétons et encourager à la mobilité douce. Cette règle peut ne pas s'appliquer lorsqu'il s'agit d'une voie partagée (ou espaces de rencontre).

En zones U et AU, les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

b. *Desserte par les réseaux*

Alimentation en eau potable

Pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une utilisation d'eau potable et un rejet d'eaux usées, le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire.

Assainissement

Au sein de l'ensemble des zones, dans la perspective d'un développement durable et de façon à ne pas surcharger les réseaux d'eaux usées avec des eaux claires, les eaux pluviales doivent être traitées séparément et infiltrées à la parcelle ou au plus près, sauf en cas d'impossibilité technique ou géologique (par exemple en zone de cavité ou de nappe sub-affleurante) :

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

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

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

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

Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Au niveau de la distribution électrique, téléphonique et de télédistribution, les branchements devront être enterrés si les réseaux le sont également. Par ailleurs, afin de garantir un environnement urbain le plus qualitatif possible, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure du possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électroniques

Des fourreaux adaptés au passage de la fibre optique seront prévus pour tout projet créant une voirie nouvelle, dans le but d'anticiper la future desserte du territoire par la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

VI. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA REVISION GENERALE DU PLU

Une révision générale consiste en une refonte totale du projet de développement de la commune.

Ainsi, un nouveau Projet d'Aménagement et Développement Durables a été réalisé, qui répond aux enjeux et besoins actuels du territoire pour engager des projets d'évolution adapté au contexte communal et supra-communal dans lequel s'insère le PLU.

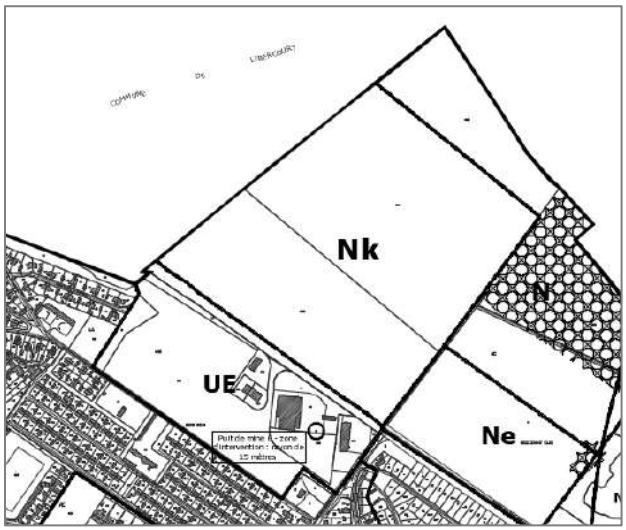
Le PADD a été débattu en conseil municipal et constitue le fondement d'un nouveau projet, retranscrit règlementairement à travers de nouvelles OAP, et un nouveau règlement.

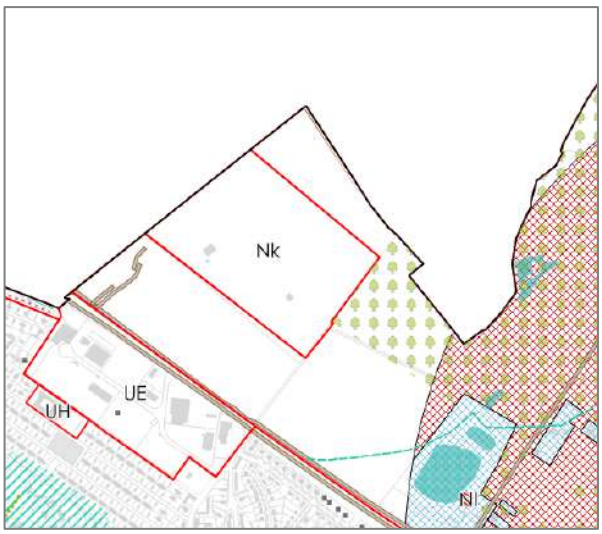
1. *Sur le plan de zonage*

Il appartient aux rédacteurs de déterminer les partis d'aménagement en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer le zonage déterminant la constructibilité des terrains. La seule circonstance qu'un terrain a pu, dans le passé, être regardé comme inclus dans les parties urbanisées d'une commune, ne fait pas obstacle à ce que ce terrain puisse être classé pour l'avenir en zone inconstructible (CE, 15 avr. 2016, n° 390113, pour une carte communale).

En ce sens, certaines zones d'extension prévues dans le document d'urbanisme antérieur ont été supprimées :

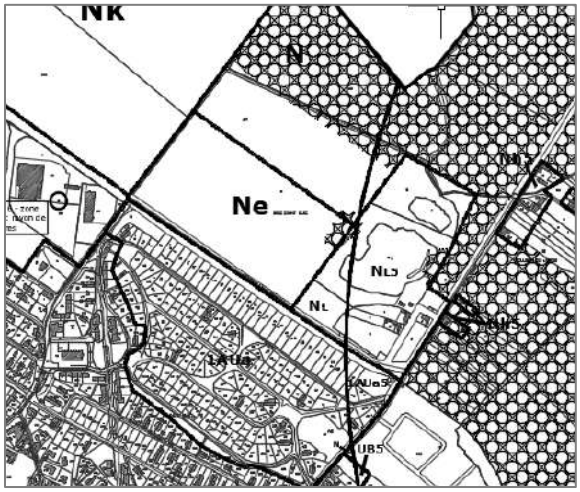
Le secteur Nk a été réduit pour se limiter qu'à l'emprise existante. Le reste de la zone a été classé en N.





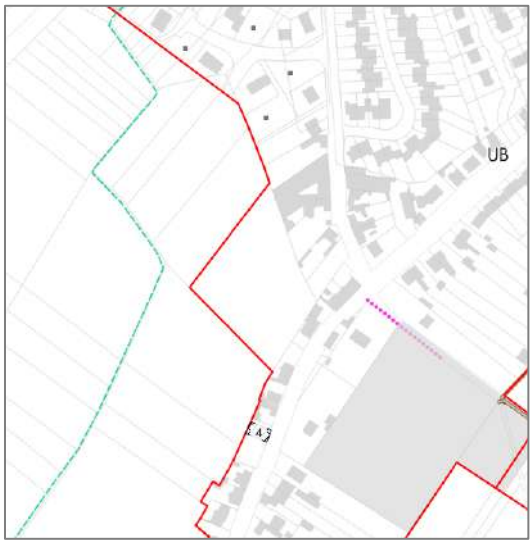
Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Le secteur Ne (destiné à des équipements de loisirs) a été supprimé et le secteur Nl réduit :



Les secteurs Nh reprenant les habitations isolées ont été supprimés conformément aux évolutions législatives. Les habitations isolées sont reprises en N ou en A, avec la possibilité de réaliser des extensions et des annexes, mais d'emprise limitée.

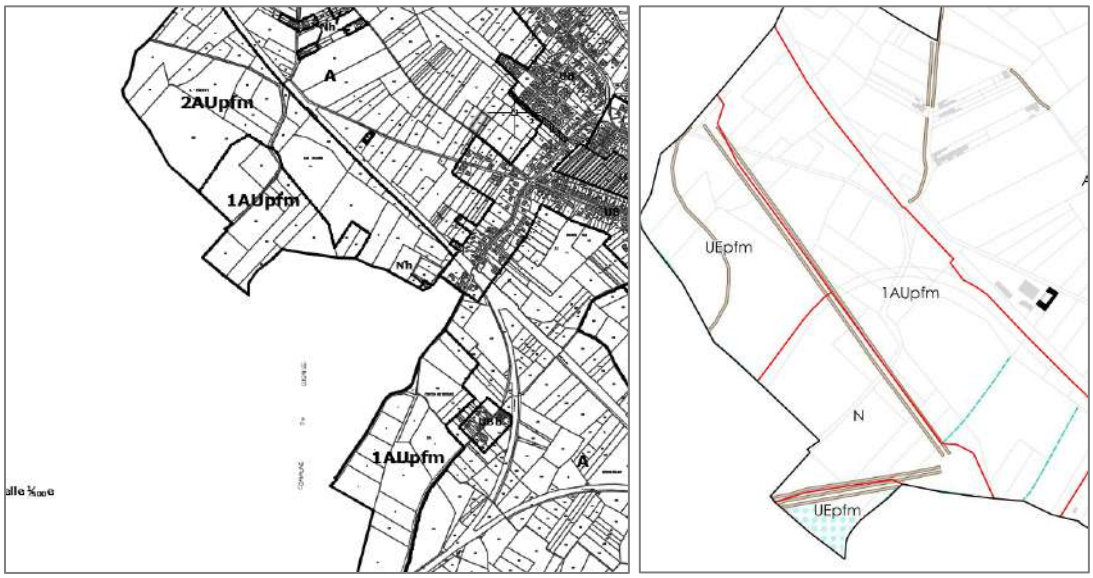
Des adaptations ont été apportées sur le découpage de la zone U, notamment pour la reprise en zone U de fonds de parcelles bâties ou de terrains enclavés, qui n'ont plus d'intérêt pour l'agriculture. Comme précisé dans les justifications des limites de zonage, il s'agit de densifier le tissu urbain existant en tentant de rendre plus compacte, et moins linéaire, les formes d'urbanisation.



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

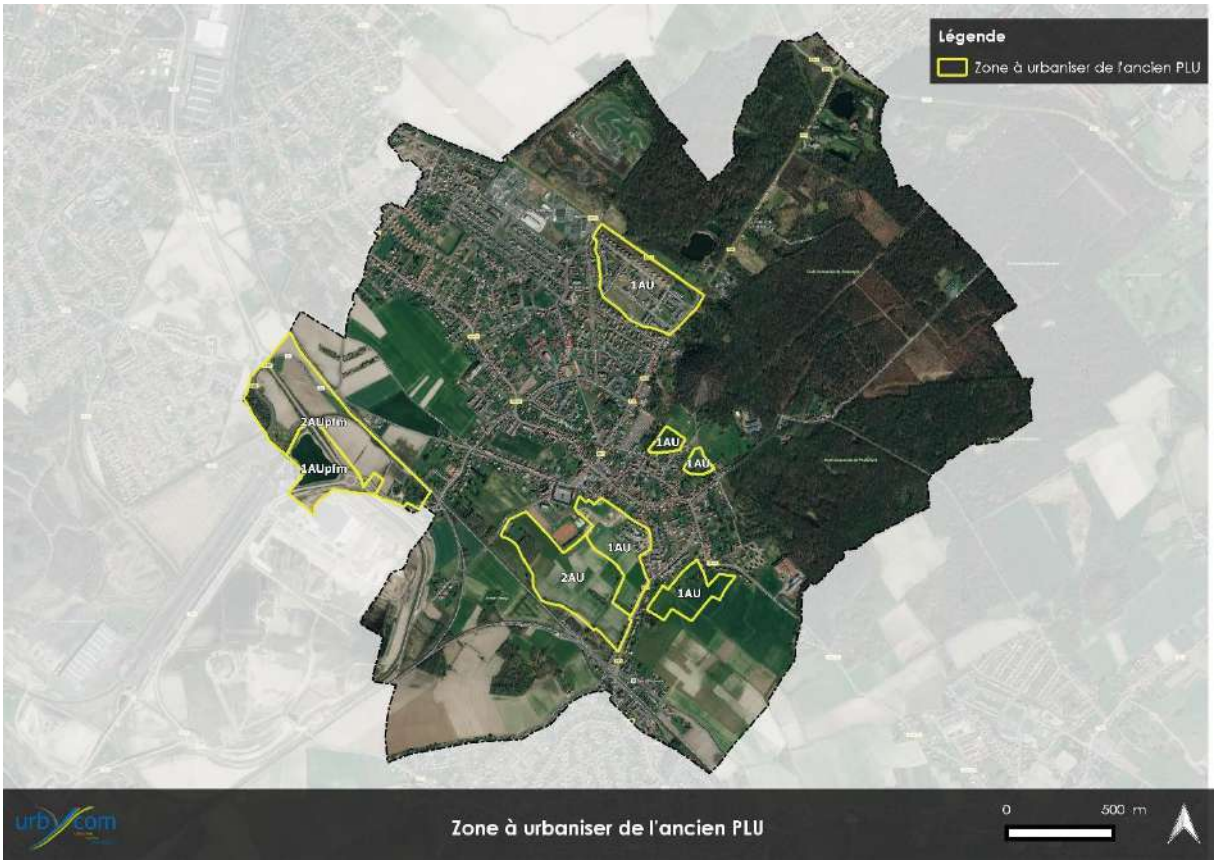
Le découpage de la zone U a été revu pour exclure les habitations en retrait. Elle a été repoussée pour les autres constructions en face afin de permettre la réalisation d'extension, et d'assurer un traitement équitable sur l'ensemble des parcelles (profondeur d'environ 50 mètres).

Le périmètre de la zone d'extension de la plateforme multimodale a été revu.



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

De manière générale, le périmètre des zones de développement a été revu.



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2. *Sur le règlement*

Les changements apportés au règlement répondent à plusieurs enjeux :

- intégrer les évolutions législatives encadrant les possibilités de règlement selon les différentes zones U, AU, A et N ;

- prendre en compte les nouvelles nécessités liées à l'évolution des projets ;

- simplifier la rédaction, l'assouplir sur certains aspects tout en garantissant une intégration qualitative des futures constructions. Par exemple, les règles de hauteurs, d'implantation ou encore d'emprise au sol apparaissent sous forme de tableau, simplifiant la lecture à l'instruction :

- passer au format modernisé du règlement (formalisme post décret du 31 décembre 2015).

La structure du règlement a complètement changé : le règlement du PLU opposable reprenant les articles 1 à 16, le nouveau règlement reprenant le contenu modernisé (3 chapitres).

- Articles 1 et 2 : Les occupations et installations ont été revues selon chaque zone.
  En zone agricole, les occupations et utilisations du sol autorisées sont plus nombreuses pour permettre la diversification des activités agricoles. Quant aux habitations, le règlement précise que seules sont admises les habitations indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant et à condition qu'elles soient implantées à moins de 100m du corps de ferme. Le nouveau règlement admet également les hangars de CUMA (conformément aux évolutions législatives à ce sujet). Enfin, le règlement n'autorise les affouillements et exhaussements que s'ils sont nécessaires pour la réalisation des constructions ou types d'occupation autorisés, ou s'ils sont nécessaires à la gestion des inondations.
- Article 3 : la rédaction a été revue et complétée, mais les règles d'accès et de voirie restent similaires.
- Article 4 : la rédaction de l'article 4 a été actualisée.

- Article 5 : Cet article n'existe plus, il a été supprimé par la loi ALUR.

- Article 6 : les dispositions générales ont été ajoutées.

- Article 7 : Les dispositions générales ont été ajoutées.

- Article 8 : La rédaction a été revue.

- Article 9 : La règle d'emprise au sol a été assouplie pour favoriser la densification.

- Article 11 : De manière générale, la rédaction a été revue pour faciliter l'instruction et permettre des architectures plus innovantes.

- Article 12 : des règles ont été ajoutées en cas de changement de destination ou de division.

- Article 13 : Les essences régionales sont recommandées, et une liste jointe en annexe du règlement.

- Article 14 : le COS est supprimé par la loi ALUR pour favoriser la densité.

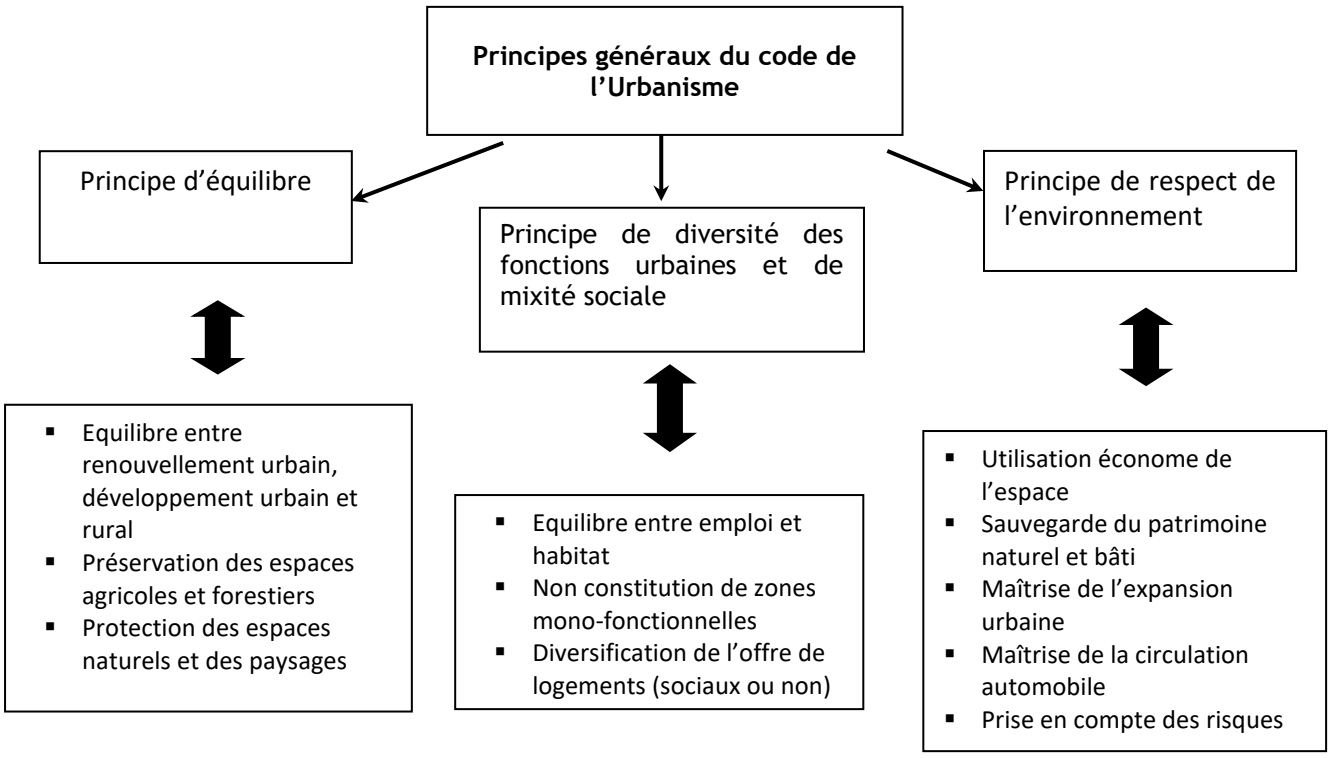
- Articles 15 et 16 : ils sont ajoutés, par rapport aux évolutions législatives.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

VII. JUSTIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DES NORMES JURIDIQUES SUPERIEURES AU PLU ET DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. *Principes généraux du Droit de l'Urbanisme*

Les objectifs fondamentaux de la loi sont la mixité sociale, l'utilisation économe de l'espace et le développement durable.



La révision du PLU d'Ostricourt contribue à atteindre ces principes, notamment :

- En autorisant un développement urbain de la commune adapté à sa taille et à sa situation géographique, pour la création de nouveaux logements, mais aussi pour la création d'activités, donc d'emplois, et pour la création de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif.

- En privilégiant un développement urbain axé sur une politique de renouvellement urbain et de densification des parties actuellement urbanisées : les dents creuses, friches et cœurs d'îlot ont été pris en compte dans le calcul des besoins d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones (zones 1AU).

- En permettant le développement d'activités économiques ou commerciales, des services et des équipements au sein du tissu urbain, par un règlement permettant une mixité fonctionnelle des zones U et AU et par la définition d'une zone d'extension dédiée au développement de l'activité économique (zone 1AUpfm).

- En préservant les milieux écologiques d'intérêt et les éléments de corridors écologique (principales entités boisées, cavalier, cours d'eau et fossés, …).

- En mettant en valeur la richesse du patrimoine urbain et paysager (protection des éléments de

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

patrimoine urbain remarquable …).

- En souhaitant améliorer l'organisation urbaine, mailler les futurs projets à l'existant en mettant l'accent sur les cheminements doux, conforter les espaces de respiration du tissu urbain et surtout favoriser la végétalisation des tissus urbains,

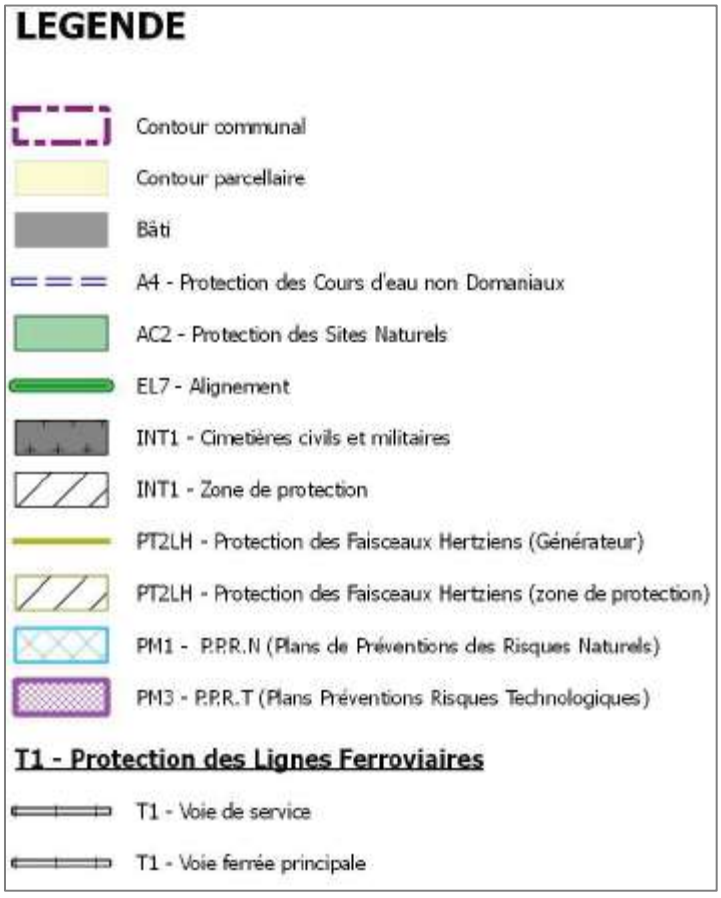
- En prenant en compte les risques, notamment le risque d'inondation, les aléas miniers, le PPRT…

2. *Les servitudes d'utilité publique*

Le territoire est grevé de servitudes d'utilité publique, qui prévalent sur les dispositions du PLU.

Conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte en annexes les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol, sous la forme de fiches explicatives.

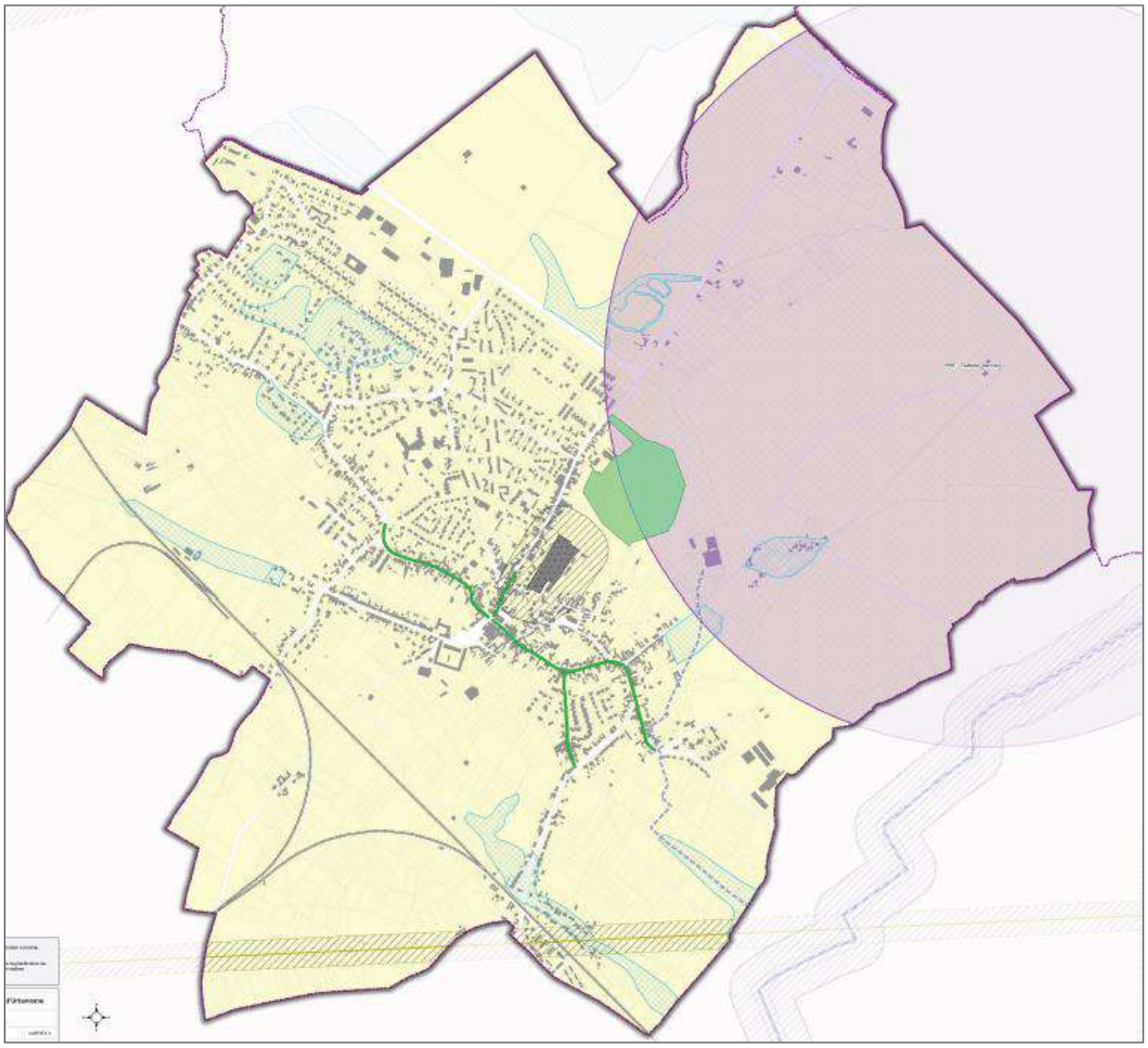
La commune est concernée par :



Légende de la planche de servitudes d'utilité publique

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

La planche et le tableau des servitudes d'utilité publique sont annexés au PLU.



Extrait de la planche des servitudes d'utilité publique

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

3. *Prise en compte des documents supra communaux*

Selon les dispositions de l'article L.111-1 du code de l'Urbanisme, « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur.*

Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un schéma de secteur est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles avec le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur dans un délai d'un an. Ce délai est porté à trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les documents et objectifs mentionnés au I du présent article et prendre en compte les documents mentionnés au II du présent article ».

Dans ce cadre, le PLU d'Ostricourt est couvert par le SCoT de Lille Métropole, approuvé le 10 février 2017.

Créé par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain en 2000) le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est l'outil de conception, de mise en œuvre et de suivi d'une planification intercommunale, dans une perspective de développement durable.

Le SCoT est "intégrateur" des documents supérieurs que sont les SDAGE, SAGE et charte PNR :

- Le PLU doit être directement compatible avec le SCoT (ou Schéma Directeur valant SCoT), le PLH et le PDU (s'ils existent).

- Le SCoT est directement compatible avec le SDAGE, les SAGE, les Chartes PNR.

Par ailleurs, les SCoT et les plans locaux d'urbanisme prennent indirectement en compte les orientations et objectifs du SRCAE.

En l'absence de SCoT, le PLU est directement compatible avec ces documents de planification avec le SDAGE, le SAGE, Chartes PNR.

Les conséquences d'un SCoT

Les PLU et les cartes communales approuvés antérieurement au SCoT et incompatibles avec ce dernier doivent se mettre en compatibilité dans un délai de trois ans.

Si les communes n'ont pas rendu leur PLU ou leur carte communale compatible avec les orientations du SCoT dans le délai de trois ans et qu'elles n'entendent pas opérer la révision ou la modification nécessaire, le préfet peut engager et approuver, après avis du conseil municipal et enquête publique, la révision et la modification du plan.

Le SCoT de Lille Métropole a été approuvé lors du Comité Syndical du 10/02/2017.

Il vise à remplacer le SCoT de Lille Métropole de 2002. Son élaboration a été lancée en 2008 à l'échelle de l'arrondissement de Lille couvrant la Métropole Européenne de Lille, les Communautés de communes du Carembault, de la Haute Deûle, du Pays de Pévèle, du Sud Pévèlois et de Weppes ainsi que la commune de Pont-À-Marcq. Cependant, la création de la Communauté de communes Pévèle Carembault (38 communes) le 1er janvier 2014 a nécessité une modification des périmètres des deux SCoT concernés : celui du SCoT de Lille Métropole et celui du SCoT du Douaisis.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

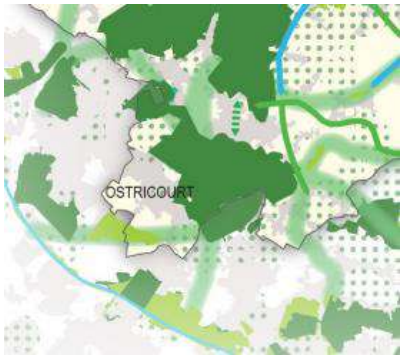
Périmètre du SCOT de Lille Métropole

Le tableau ci-dessous reprend le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de Lille Métropole et la manière dont le PLU d'Ostricourt se rend compatible.

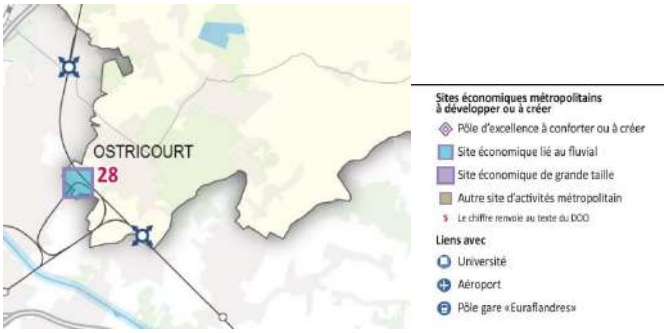
Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

1. Garantir les grands équilibres du développement	
La trame urbaine	Les projets présentés ci-dessus ont été réfléchis de manière à être intégrés à la trame urbaine. En effet, les projets en dents creuses et de renouvellement urbain sont « naturellement » intégrés dans la trame urbaine. Les projets d'extension pour de l'habitat se situent dans le prolongement direct du tissu urbain existant. Les projets d'extension pour de l'économie se situent dans un secteur déjà dédié à cet effet, en continuité de la plateforme multimodale. L'étalement urbain est limité et les extensions sont maîtrisées, en cohérence avec les objectifs de croissance démographique fixés. Les projets sont situés en continuité du tissu existant, à proximité de la desserte en transport en commun. Le projet communal est de renforcer l'attractivité du pôle gare. Des objectifs de densité minimale à atteindre ont été fixés dans les OAP. Chaque OAP de projet préconise des aménagements paysagers promouvant un cadre de vie durable, apaisé et convivial. Le respect du compte foncier est explicité à la suite du tableau.
Assurer un développement compatible avec la préservation de la ressource en eau « grenelle »	La commune d'Ostricourt abrite plusieurs cours d'eau et fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. Il est précisé dans le règlement que la continuité des cours d'eau et fossés repérés au zonage devra être conservée et qu'ils devront obligatoirement être entretenus. Les zones à dominante humide ont été classées en zone naturelle.
L'armature verte et bleue	Comme dit précédemment, les cours d'eau, formant l'armature bleue, sont protégés au zonage et via le règlement. Le bois de l'Offlarde, identifié en réservoir de biodiversité à préserver, est repris en zone naturelle. Le PLU préserve également les boisements et les zones à dominante humide. La ZEC au sud du territoire est également classée en zone naturelle.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

	
Le compte foncier	Le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. 32 ha ont été consommés entre 2006 et 2018, et 4,14 ha en extension depuis cette date. La consommation d'espace prévue au PLU serait de 7,79ha en extension pour l'habitat et 14,9 ha pour l'économie.
2. Améliorer l'accessibilité du territoire et la fluidité des déplacements	
Garantir l'accessibilité à grande échelle	La commune d'Ostricourt est bien desservie par les transports en commun (bus et gare) ainsi que par les axes routiers. En revanche, la commune n'est pas concernée par l'accessibilité à grande échelle.
Organiser la mobilité à l'échelle euro-régionale	La commune n'est pas concernée.
Assurer la fluidité interne du territoire	La commune n'est pas directement concernée.
3. Répondre aux besoins en habitat dans une dynamique des solidarités	
Assurer les parcours résidentiels par une offre adaptée et diversifiée	Les projets permettent d'offrir des logements diversifiés ainsi que des équipements et l'extension d'une activité économique. Les projets au sein du tissu urbain (dent creuse et renouvellement urbain) ont été définis en priorité. De plus, le PADD affiche l'ambition de favoriser l'implantation durable des habitants actuels et futurs tout en maintenant une mixité sociale et urbaine.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

S'engager en faveur d'une rénovation ambitieuse du parc de logements	Le PADD précise que le renouvellement urbain sera privilégié. La reconversion des cités minières contribue à cet objectif.
Lutter contre les inégalités socio-spatiales	Comme dit précédemment, le PADD affiche l'ambition de favoriser l'implantation durable des habitants actuels et futurs tout en maintenant une mixité sociale et urbaine.
4. Se mobiliser pour l'économie et l'emploi de demain	
Les principes de localisation du foncier et de l'immobilier économique	Le PADD précise que le projet communal vise à permettre le développement cohérent et pérenne de la zone d'activités. Il précise qu'il sera nécessaire d'optimiser l'utilisation des surfaces dédiées à l'activité économique et d'assurer une transition qualitative entre l'espace urbanisé et les plaines agricoles.
Les priorités spatiales du développement économique	La zone d'activités fait partie des secteurs et sites de développement économique métropolitains prioritaires à l'horizon 2035. 
Le compte foncier économique	La commune prévoit 14,9 ha pour permettre le développement de l'activité économique communale.
5. Organiser le développement commercial métropolitain	
Conforter les centralités commerciales urbaines	Le PADD affiche l'objectif de maintenir le dynamisme commercial en centre-ville. Le projet de requalification du centre-ville vise également cet objectif.
Les conditions d'implantation spécifique	La commune n'est pas concernée.
6. Viser l'exemplarité en matière environnementale	
Garantir un cadre respectueux des ressources naturelles et de la santé publique	La majorité des éléments naturels sont protégés sur la commune. Pour protéger la ressource en eau, le règlement dispose que les eaux usées domestiques seront obligatoirement évacuées via les zones d'assainissement collectif sans aucune stagnation ni traitement préalable, les eaux résiduaires des activités seront subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et seront rejetées dans le respect des textes réglementaires. Les eaux pluviales, quant à elles, seront infiltrées à la parcelle ou rejetées dans le réseau

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

	d'assainissement. Bien que les projets soient concernés majoritairement par un risque de remontées de nappes moyen et en dehors de zones inondées constatées, des aménagements paysagers sont prévus au sein de chaque projet limitant ainsi l'imperméabilisation des sols pour ne pas aggraver ce risque présent sur la commune. Le périmètre du PPRT a été retranscrit sur le zonage, et annexé au PLU. Les autres risques sont également mentionnés sur le zonage et dans le règlement.
Préparer l'avenir énergétique de la métropole et son adaptation au changement climatique	Pour favoriser des déplacements responsables et diminuer les consommations énergétiques, le PADD affiche l'objectif d'améliorer les conditions de circulation automobile, piétonne et cyclable. Une OAP thématique « déplacement » a spécifiquement été réalisée. La requalification du pôle gare répond également à cet objectif. De plus, le zonage reprend les chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.
7. Offrir un cadre de vie métropolitain de qualité	
Concevoir des espaces publics de qualité porteurs du vivre ensemble	Dans le cadre de ces projets, la commune n'est pas concernée.
Reconnaître la richesse et la diversité du patrimoine et des paysages	Le patrimoine naturel ou urbain est protégé au zonage et dans le règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le PADD signale que les entrées de ville seront traitées de manière à ne pas dénaturer l'identité de la commune et à ne pas obstruer les perspectives intéressantes sur la plaine agricole. Les OAP s'assurent du traitement des franges paysagères des projets.
Développer et conforter l'université, le tourisme, les arts, la culture et les sports	La commune n'est pas directement concernée.
Mettre en œuvre la métropole intelligente et concernée	La commune n'est pas directement concernée.
8. La démarche « territoire de projets »	
Initier des territoires de projets	La commune n'est pas directement concernée.

L'analyse de la compatibilité avec les autres documents d'urbanisme est explicitée dans l'Evaluation Environnementale.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

PARTIE V : EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

La mise en place de ce dispositif de suivi permettra de conduire le bilan du PLU d'Ostricourt, tout au long de sa mise en œuvre, et si nécessaire, de la faire évoluer.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

DEMOGRAPHIE			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Croissance démographique	Atteindre une croissance de 10% à l'horizon 2030.	Evolution du nombre d'habitants	Statistiques INSEE
Age de la population	Favoriser le renouvellement naturel de la population, anticiper le vieillissement de la population.	Analyse de la pyramide des âges	Statistiques INSEE
Ménages	Anticiper le phénomène de desserrement des ménages.	Analyse de l'évolution de la taille moyenne des ménages Evolution des ménages d'une personne.	Statistiques INSEE

HABITAT			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Nombre de logements	Produire suffisamment de logements pour atteindre l'objectif démographique	Evolution du parc de logements Comparaison croissance démographique et évolution du parc de logements	Statistiques INSEE

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Pourcentage de logements sociaux et en accession	Produire un minimum de logements sociaux pour favoriser la mixité (répondre aux objectifs fixés dans les OAP)		Source communale
Vacance des logements	Maintenir un taux de vacance proche de 6%, qui correspond au seuil normal de fluidité du parc.	Part des logements vacants dans le parc de logements total	Source communale Statistique INSEE
Renouvellement urbain	Prévoir la reconversion des friches urbaines et gisements fonciers encore disponibles		Source communale

ECONOMIE			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Economie de proximité	Favoriser l'implantation de commerces ou de services de proximité dans le centre-ville par une mixité fonctionnelle du tissu permise dans le règlement. Permettre l'aménagement de la zone 1AUpfm.	Nombre de services offerts à la population Evolution du nombre de commerces et des points de vente présents sur la commune Optimisation du foncier de la zone 1AUpfm	Source communale Chambre de Commerce et d'Industrie
Agriculture	Permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles présentes	Analyse de l'évolution de l'activité agricole (nombre et taille des exploitations)	Source communale Chambre d'Agriculture INSEE

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

CONSOMMATION D'ESPACE ET DENSITE			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Zone à urbaniser	Investir en temps voulu les zones de développement prévues (d'ici 2030)	Remplissage des zones AU : temporalité et qualité urbaine des opérations (paysagère, organisationnelle…)	Source communale Autorisations d'urbanisme
Espaces libres ou mutables en zone U	Privilégier l'urbanisation des espaces libres en tissu urbain existant et le renouvellement urbain	Consommation d'espace en zone U. Nombre de logements produits en dents creuses par rapport au nombre de logements produits sur les zones 1AU Surface dédiée au renouvellement urbain par reconversion de friches sur l'ensemble des terrains urbanisés.	Source communale
Densité	Respecter les densités minimales imposées par les OAP	Nombre de logements sur la surface totale consommée	Source communale

EQUIPEMENTS			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Ensemble des équipements	Assurer la pérennité des équipements existants ; Créer de nouveaux équipements en cas de besoin.	Nombre d'équipements et fréquentation ; Nombre d'équipements créés et comparaison avec des communes de même taille ; Fermeture/ouverture de classes, évolution des effectifs scolaires.	Source communale Académie
Réseaux : électricité, eau potable, assainissement,	Adapter les réseaux au développement de l'urbanisation	Travaux réalisés Connectivité des réseaux Population desservie	Gestionnaire des réseaux (SDIS…)

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

défense incendie, voirie, numérique	Limiter la pression sur les réseaux existants Déploiement du numérique	Nombre de logements équipés d'un système de récupération de pluie Consommation d'eau à l'échelle de la commune	Source communale
Déchets	Diminuer le nombre de déchets, améliorer la collecte et traitement sélectif des déchets ménagers et assimilés	Evolution des quantités totales en tonnes de déchets par type de déchets et par type de consommateurs ; Volume des matériaux recyclés ; Nombre de logements équipés en point de composts et de tri.	Communauté de communes

ORGANISATION COMMUNALE			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Espaces publics	Assurer un traitement qualitatif des futures zones à urbaniser et des espaces verts Assurer la préservation des espaces de respiration Assurer un bon niveau de plantation dans les futurs projets (stationnement, places…).	Recensement des problèmes de stationnement le long des trottoirs ; Fréquentation des espaces publics et qualité ;	Source communale Terrain
Site de développement urbain	Respect des principes des OAP (desserte organisation du bâti, paysage, gestion hydraulique de la zone, densité…) ; Intégration des futurs habitants à la vie communale.	Analyse de la correspondance projet/OAP	Source communale
Déplacements doux	Développer le maillage doux, recréer des liaisons douces entre les espaces de	Existence et valorisation des chemins et liaisons doux protégés au	Source communale

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

	respiration ou entre les équipements publics principaux et les zones d'habitat.	règlement. Nombre de chemins maillés et fréquentation.	Terrain
Transports collectifs	Faciliter l'utilisation des transports en commun		
Sécurité	Sécuriser les déplacements piétons en libérant les trottoirs encombrés par du stationnement gênant. Terminer les actions de valorisation des entrées de ville pour marquer le passage à 50km/h.	Relevé d'accidentologie ; Relevé du stationnement gênant ; Préservation des linéaires d'arbres en entrée de ville.	DDTM service sécurité routière Conseil Départemental

PAYSAGE ET PATRIMOINE			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Patrimoine protégé	Protection et mise en valeur du patrimoine urbain et naturel	Analyse des permis ou des déclarations de travaux	Permis de construire DDTM Terrain
Intégration paysagère des projets	Franges paysagères et règlementation de l'aspect des constructions (implantation, hauteur, façades…)	Analyse de la mise en œuvre des OAP et du règlement	Terrain Source communale

Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Milieux sensibles : ***Boisements*** ***Corridor de trame***	Améliorer et protéger la fonctionnalité écologique de ces espaces	Présence des entités boisées existantes au moment de l'approbation du PLU. Présence d'essences	Etude faune-flore-habitat Source communale

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

bleue le long du Vert fossé		locales.	Terrain
Ressource en eau	Améliorer la gestion qualitative de l'eau	Qualité des cours d'eau et de la masse d'eau souterraine Nombre d'opération incluant un système de gestion des eaux à la parcelle.	SDAGE Site du BRGM Données communales

RISQUES ET NUISANCES			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Inondation **Cavités** **Autres risques recensés sur la commune**	Prévenir les risques, Eviter d'exposer la population	Nombre de catastrophes naturelles recensées Nombre d'incidents survenus et personnes touchées Analyse de l'application de l'article R.111-2	Source communale DDTM
Pollution des sols	Prendre en compte les sites potentiellement pollués Minimiser la pollution	Nombre de sites pollués et dépollués	Etudes de sols

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

CLIMAT ET ENERGIE			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Climat et qualité de l'air	Minimiser l'impact des projets sur le climat	Mesures de qualité de l'air et des émissions de gaz à effet de serre	ATMO
Energie	Diminuer la consommation énergétique des bâtiments Privilégier l'apport d'énergies renouvelables Favoriser un développement urbain économe en énergie (limitation des déplacements motorisés, bâtiments exigeants…)	Consommation de kWh par an et par km² Nombre de logements basse consommation et passifs Nombre de permis de construire dans des zones desservies par des équipements	Source communale Permis de construire Relevés de consommation

urbycom

Révision du Plan Local d'Urbanisme

OSTRICOURT

PLAN DE ZONAGE

P.L.U. Arrêté le :	P.L.U. Approuvé le :
23 mai 2019	29 janvier 2020

URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT

CS 60 200 Flers-en-Escrebieux
59503 DOUAI Cedex
Tél. 03 62 07 80 00 - Fax. 03 62 07 80 01

Echelle : 1/5000ème

N
W E
S

UA : Il s'agit d'une zone urbaine mixte correspondant au centre ancien d'Ostricourt et destinée à de l'habitat, des commerces, des services, des équipements publics.

UB : Il s'agit d'une zone urbaine mixte correspondant au tissu urbain périphérique destinée à de l'habitat, des commerces, des services, des équipements publics.

UE : Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales ainsi que des activités tertiaires.

UEpfm : Il s'agit d'une zone destinée à accueillir de l'activité économique en lien avec la plateforme multimodale de Dourges.

UH : Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des équipements publics et d'intérêts collectifs.

1AU : Il s'agit de zones destinées à être urbanisées à court terme. Elles sont essentiellement destinées à accueillir de l'habitat et des services ou des activités qui en sont le complément naturel.

1AUpfm : Il s'agit d'une zone peu ou non équipée, destinée à accueillir de l'activité économique en lien avec la plateforme multimodale de Dourges.

A : Il s'agit d'une zone à vocation agricole.

N : Il s'agit d'une zone naturelle protégée.

Nh : Il s'agit d'un secteur de la zone naturelle destiné à accueillir des équipements publics et de l'activité économique.

Nj: il s'agit d'un secteur de la zone naturelle destiné à des jardins familiaux.

Nk : Il s'agit d'un secteur de la zone naturelle destiné à l'activité de karting.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

numéro	nature	superficie (m²)
1	Extension du cimetière	4947
2	Création d'une aire de stationnement	4143
3	Elargissement du chemin	2482
4	Voie de désenclavement	174
5	Equipement public	6412
6	Création d'une place publique	599
7	Création d'une aire de stationnement	295
8	Création d'équipements publics et d'intérêts collectifs	1685
9	Création d'une aire de stationnement	1142

PATRIMOINE URBAIN A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU

Numéro	Nature
1	chapelle
2	Calvaire
3	Chapelle
4	Niche murale
5	Eglise
6	Chapelle
7	Eglise

Légende

Informations

- Nouvelles constructions
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Emplacements réservés
- Limites de zone
- Limites communales
- exploitation agricole
- Projets en cours sur la commune

Aléas liés à l'ancienne activité minière

- Echauffement
- effondrement localisé
- Effondrement localisé
- Gaz
- Glissement superficiel
- Zones à Dominante Humide du SDAGE
- Zones d'inondation constatées

Protections ponctuelles

- Eléments du patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU

Protections linéaires

- Chemins piétons à préserver au titre de l'article L.151-38 du CU
- Accès à préserver au titre de l'article L.151-38 du CU
- Espaces boisés classés

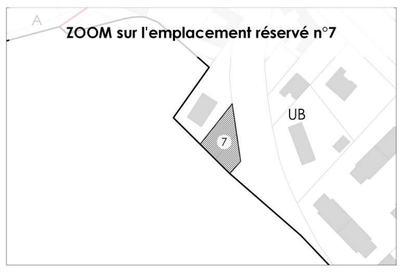
Cours d'eau et fossés à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU

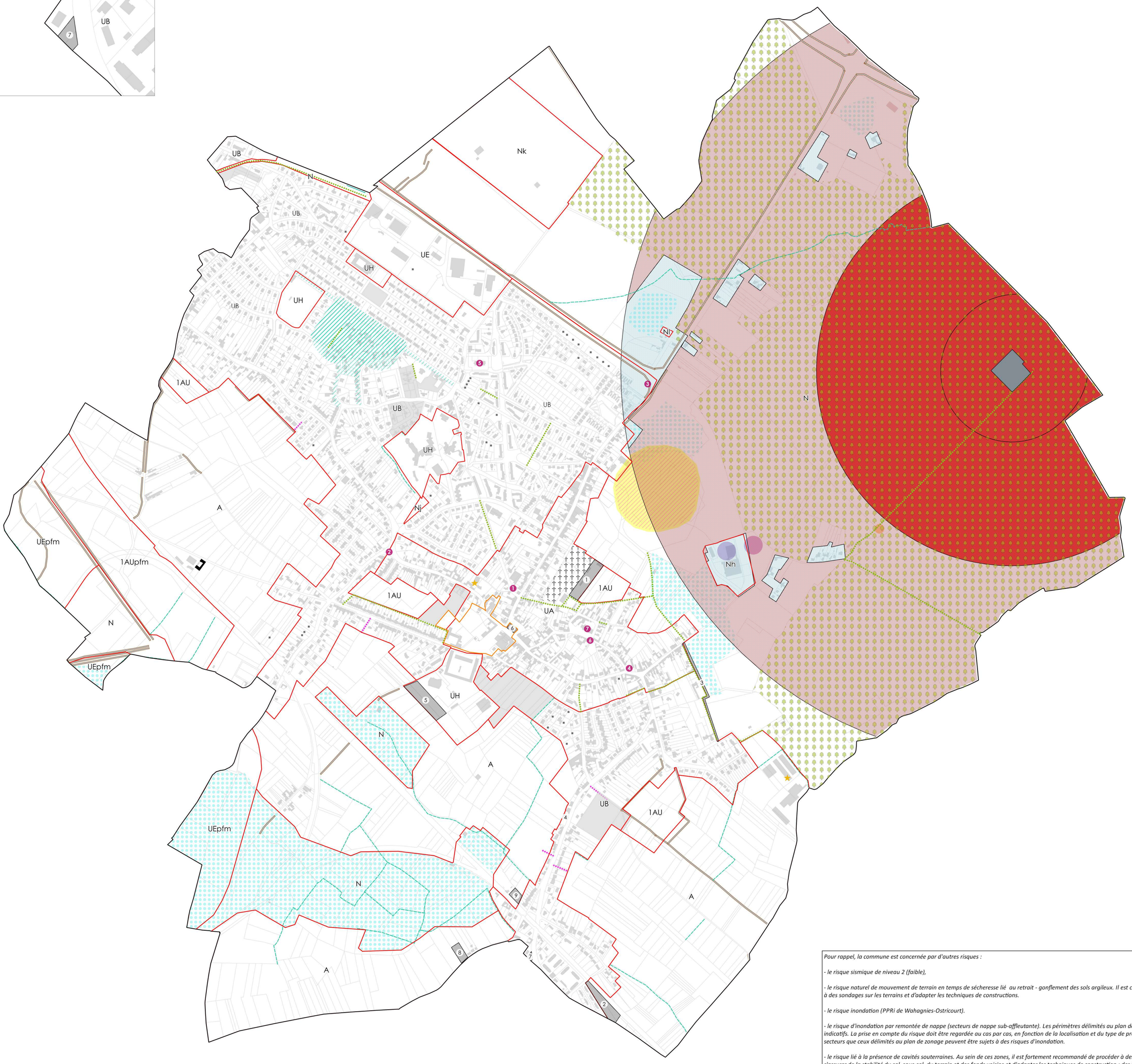
- Fossés
- C.E temporaire
- Cours d'eau
- Doute
- Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

Zonage réglementaire du PPRT

- Zone d'interdiction stricte R
- Zone d'interdiction r
- Zone d'autorisation b
- Etablissement source

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE





Pour rappel, la commune est concernée par d'autres risques :

- le risque sismique de niveau 2 (faible),

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

- le risque inondation (PPRi de Wahagnies-Ostricourt).

- le risque d'inondation par remontée de nappe (secteurs de nappe sub-affleutante). Les périmètres délimités au plan de zonage sont indicatifs. La prise en compte du risque doit être regardée au cas par cas, en fonction de la localisation et du type de projet précis. D'autres secteurs que ceux délimités au plan de zonage peuvent être sujets à des risques d'inondation.

- le risque lié à la présence de cavités souterraines. Au sein de ces zones, il est fortement recommandé de procéder à des sondages pour s'assurer de la stabilité du sol, sous-sol, du terrain et des fonds voisins et d'adapter les techniques de construction : des travaux confortatifs sont recommandés pour la réalisation des opérations envisagées.

- le risque lié à la présence d'engins de guerre.

- Des axes terrestres bruyant : aux abords de ces axes, des normes accoustiques renforcées peuvent être demandées pour les projets de construction.

- Des sites basias, potentiellement pollués. Des informations plus détaillées sont présentes via le site : http://www.georisques.gouv.fr/connaitre_les_risques_pres_de_chez_soi/ma_commune_face_aux_risques/rapport?codeInsee=59168

Type de zone :

~~59452_ZONE_URBA_20200129~~

UA : Il s'agit d'une zone urbaine mixte correspondant au centre ancien d'Ostricourt et destinée à de l'habitat, des commerces, des services, des équipements publics.

UB : Il s'agit d'une zone urbaine mixte correspondant au tissu urbain périphérique destinée à de l'habitat, des commerces, des services, des équipements publics.

UE : Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles, artisaneles ou commerciales ainsi que des activités tertiaires.

UEpfm : Il s'agit d'une zone destinée à accueillir de l'activité économique en lien avec la plateforme multimodale de dourges.

UH : Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des équipements publics et d'intérêts collectifs.

1AU : Il s'agit de zones destinées à être urbanisées à court terme. Elles sont essentiellement destinées à accueillir de l'habitat et des services ou des activités qui en sont le complément naturel.

1AUpfm : Il s'agit d'une zone peu ou non équipée, destinée à accueillir de l'activité économique en lien avec la plateforme multimodale de Dourges.

A : Il s'agit d'une zone à vocation agricole.

N : Il s'agit d'une zone naturelle protégée.

Nh : Il s'agit d'un secteur de la zone naturelle destiné à accueillir des équipements publics et de l'activité économique.

Nj : Il s'agit d'un secteur de la zone naturelle destiné à des jardins familiaux.

Nk : Il s'agit d'un secteur de la zone naturelle destiné à l'activité de karting.

Légende

Informations

- Exploitation agricole
- Nouvelle construction
- ER
- Limites de zone
- Limite communale
- Projets en cours sur la commune

Aléas liés à l'ancienne activité minière

- Echauffement
- Aleas lies a l'ancienne activite miniere - Effondrement localise
- Gaz
- Glissement superficiel
- Tassement
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Zones à Dominante Humide du SDAGE
- Zone d'inondation constatée

Protections ponctuelles

- Eléments du patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU

Protections linéaires

59452_PRESCRIPTION_LIN_20200129

- Acces a preserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme
- Chemins pietons a preserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme
- Cours d'eau a preserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Cours d'eau et fosses a preserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme - doute
- Fosses a preserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Espace Boisé Classé
- Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)
- Etablissement source
- Zone d'interdiction stricte R
- Zone d'autorisation b
- Zone d'interdiction r

Liste des Emplacements Réservés :

N°	Nature	Superficie (m²)
1	Extension du cimetière	4940
2	Création d'une aire de stationnement	4153
3	Elargissement du chemin	2489
4	Voirie de désenclavement	174
5	Equipement public	6428
6	Création d'une place publique	600
7	Création d'une aire de stationnement	296
8	Création d'équipements publics et d'intérêts collectifs	1689
9	Création d'une aire de stationnement	1145

Patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L. 151-19 du CU

Numéro	Nature
1	Chapelle
2	Calvaire
3	Chapelle
4	Niche murale
5	Eglise
6	Chapelle
7	Eglise

Département du Nord

Commune d'Ostricourt

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approbation en date du 29 Janvier 2020
Modification de droit commun en date du
Révision allégée en date du

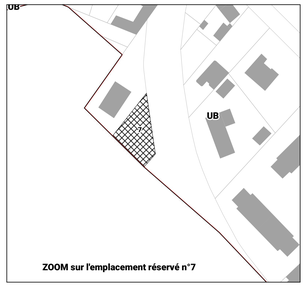
Vue pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du :

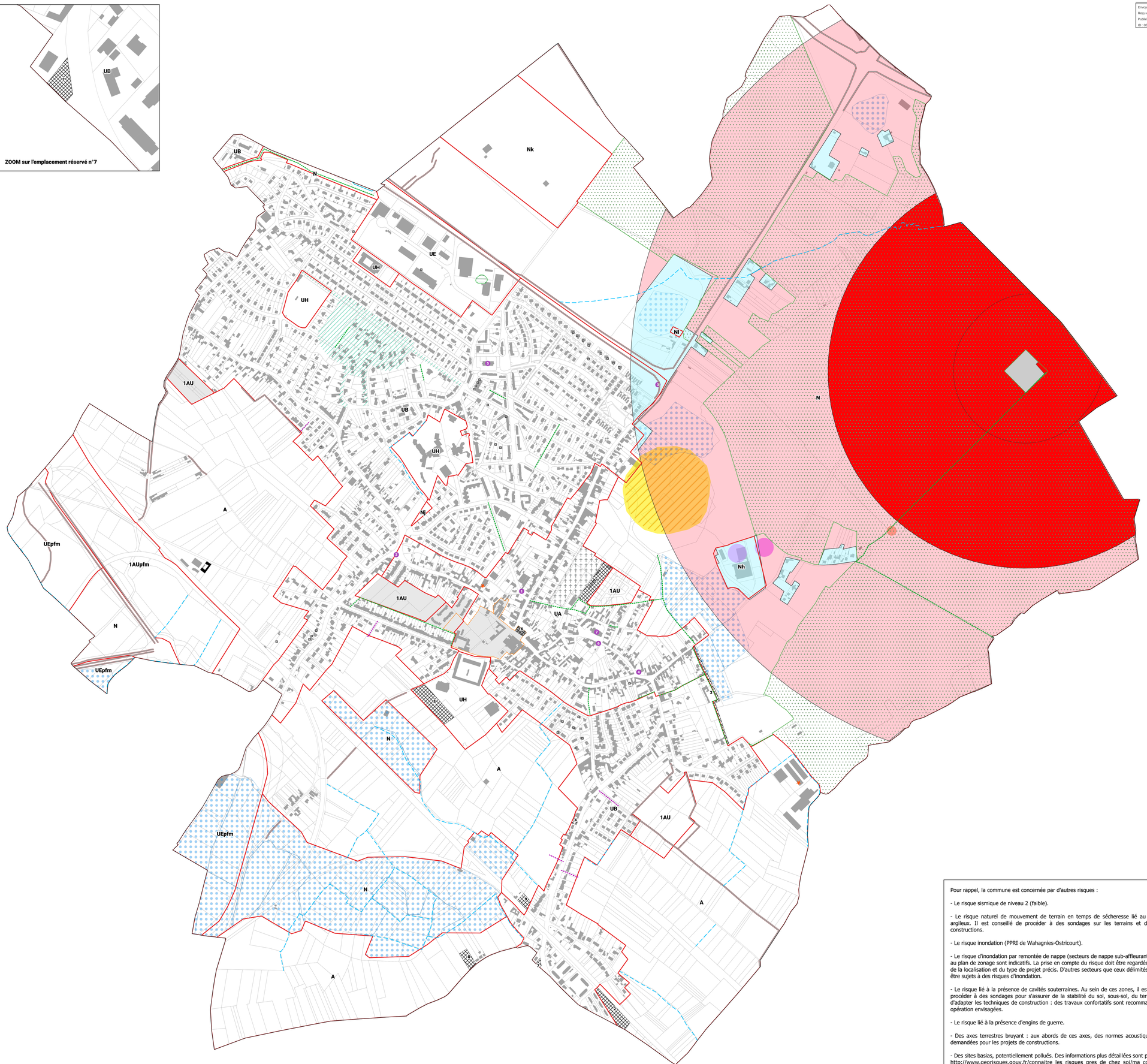
VERDI Designer de territoires

Verdi Conseil Nord de France
80, rue de Marcq
59441 WASQUEHAL Cedex
Tél: 03.28.09.92.00

0 100 200 m

N O E S





Pour rappel, la commune est concernée par d'autres risques :

- Le risque sismique de niveau 2 (faible).

- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adopter les techniques de constructions.

- Le risque inondation (PPRI de Wahagnies-Ostricourt).

- Le risque d'inondation par remontée de nappe (secteurs de nappe sub-affleurante). Les périmètres délimités au plan de zonage sont indicatifs. La prise en compte du risque doit être regardée au cas par cas, en fonction de la localisation et du type de projet précis. D'autres secteurs que ceux délimités au plan de zonage peuvent être sujets à des risques d'inondation.

- Le risque lié à la présence de cavités souterraines. Au sein de ces zones, il est fortement recommandé de procéder à des sondages pour s'assurer de la stabilité du sol, sous-sol, du terrain et des fonds voisins et d'adapter les techniques de construction : des travaux confortatifs sont recommandés pour la réalisation des opération envisagées.

- Le risque lié à la présence d'engins de guerre.

- Des axes terrestres bruyant : aux abords de ces axes, des normes acoustiques renforcées peuvent être demandées pour les projets de constructions.

- Des sites basias, potentiellement pollués. Des informations plus détaillées sont présentes via le site : http://www.georisques.gouv.fr/connaitre_les_risques_pres_de_chez_soi/ma_commune_face_aux_risques/rapport?codeInsee=59168

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

urbycom
URBANISME
PAYSAGE
ENVIRONNEMENT

OSTRICOURT

Plan Local d'Urbanisme
OSTRICOURT

Orientation d'aménagement et de programmation

Arrêté le :	23 mai 2019
Approuvé le :	29 janvier 2020

CS 60 200 Flers-en-Escrebieux
59 503 DOUAI Cedex
Tél. 03 62 07 80 00
Mail : contact@urbycom.fr

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Sommaire

Sommaire *1*

Avant-propos *2*
I. Le plan Local d'Urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation 2

Orientations d'aménagement et de programmation *4*
I. Phasage des aménagements 4
II. Secteur situé entre la RD54A et la rue L. Blum 5
1. Contexte et enjeux 5
2. Orientations particulières 6
3. Schéma d'aménagement 7
III. Ancienne cité minière Rouge et Court 9
1. Contexte et enjeux 9
2. Orientations particulières 9
3. Schéma d'aménagement 10
IV. Restructuration du centre-ville 12
1. Contexte et enjeux 12
2. Orientations particulières 13
3. Schéma d'aménagement 13
V. Zone d'activités – RD306 15
1. Contexte et enjeux 15
2. Orientations particulières 16
3. Schéma d'aménagement 17
VI. Secteur situé entre la RD54B et la RD54 19
1. Contexte et enjeux 19
2. Orientations particulières 21
3. Schéma d'aménagement 22
VII. Secteur situé entre la rue de l'Egalité et la ruelle Ghesquière 24
1. Contexte et enjeux 24
2. Orientations particulières 25
3. Schéma d'aménagement 26
VIII. Restructuration du pôle gare 28
1. Contexte et enjeux 28
2. Orientations particulières 28
3. Schéma d'aménagement 30
IX. OAP – Déplacements 32
1. Contexte et enjeux 32
2. Orientations particulières 32
3. Schéma d'aménagement 35
X. Recommandations pour l'aménagement des zones d'études 37

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Avant-propos

I. Le plan Local d'Urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation

Dans le cadre de la concrétisation des orientations générales d'aménagement figurant au PADD, la commune a défini des secteurs sur lesquels sont envisagés une restructuration ou un aménagement particulier.
Il s'agit, dans le présent document, de préciser les conditions particulières d'aménagement et d'urbanisme de chacun de ces secteurs, en vue de garantir un minimum de qualité.
Ce document est établi conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 et R.151-6, R.151-7 et R.151-8 du code de l'urbanisme :

Article L.151-6 :
« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Article L.151-7 :
« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Article R.151-6 :
« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R.151-7 :
« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R.151-8 :
« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.
Elles portent au moins sur :
1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4° Les besoins en matière de stationnement ;
5° La desserte par les transports en commun ;
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Ces orientations sont opposables aux tiers : tout aménagement, installation, travaux, construction doit donc les respecter en termes de compatibilité, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non à la lettre.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Orientations d'aménagement et de programmation

I. Phasage des aménagements

Afin de maîtriser l'urbanisation de la commune dans le temps et en fonction des opportunités, il conviendra de respecter un phasage des aménagements de chaque zone.

1- Ancienne Cité minière Rouge et Court : aménagement possible à partir de 2020

2- Secteur situé entre la rue de l'Egalité et la ruelle Ghesquière : aménagement possible à partir de 2020

3- Secteur situé entre la RD54A et la rue L. Blum : aménagement possible à partir de 2023

4- Secteur situé entre la RD54B et la RD54 : aménagement possible à partir de 2025

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

II. Secteur situé entre la RD54A et la rue L. Blum

1. Contexte et enjeux

Le site d'étude dédié principalement au logement spécialisé ou non se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément au sein du tissu urbain principal communal à proximité du centre-ville.

Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement cultivés et végétalisés en cœur d'îlot.

Le projet est bordé de toutes parts par des fonds de jardins des habitations des rues Blum, St-Venant, M. Sénéchal, Molière et par une école. Aucune voie routière ne borde directement la zone. Seule une voie douce permettant la desserte arrière des habitations de la rue Blum borde le sud de la zone. L'impasse M. Sénéchal bute sur la zone de projet.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat groupé, équipement, …

La zone d'étude d'une superficie de 2,74 Ha présente l'occasion de limiter l'extension urbaine communale en investissant en profondeur un cœur d'îlot. Elle sera l'occasion d'y implanter des logements résidentiels familiaux, un béguinage et l'extension de l'école existante.

Elle est accessible depuis la voie la bordant au sud, ainsi que par l'impasse Sénéchal.

Le projet s'intègre parfaitement dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité d'équipements et d'un réseau viaire développé.

La zone d'étude et les constructions environnantes

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel au sein d'un secteur déjà résidentiel à proximité de la centralité est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2. Orientations particulières

Accès routiers au site

Deux accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée. Ils seront dédiés aux accès routiers et piétonniers.

Ils prendront appui sur la rue Molière à l'ouest, ainsi que sur la rue St-Venant (RD54A) au nord-est.

Ces deux accès seront aménagés en double-sens de circulation et permettront d'entrer et de sortir de la zone. Ces accès pourront supporter la ou les voiries de desserte.

Les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment sur la rue Carette.

Voirie

Chaque secteur résidentiel sera doté de sa propre voirie de desserte indépendante l'une de l'autre afin de garantir la sécurité, notamment au sein du béguinage.

Le secteur ouest sera desservi depuis la rue Molière à l'ouest, tandis que le secteur est sera desservi depuis la RD54A au nord-est.

Ces voiries pourront prendre la forme de voies partagées et devront être accompagnées d'un traitement paysager et d'un cheminement doux.

Elles devront être sécurisées pour l'ensemble des usagers.

Afin de compléter le maillage viaire et de desservir l'ensemble de la zone, des voiries secondaires pourront venir s'appuyer la voirie primaire. Ce réseau secondaire devra également comprendre un cheminement piétonnier, ainsi qu'une mise en valeur paysagère.

Déplacement doux

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons et permettra de rallier les différents secteurs alentours. Des connexions devront être créées vers l'impasse Sénéchal, vers la voie de desserte de garages au sud, entre les deux secteurs résidentiels et entre la zone d'étude et le centre-ville (vers l'est). La voie de desserte des garages devra conforter et sécuriser les déplacements doux le long de son tracé.

Intégration paysagère

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier, il conviendra d'aménager une frange paysagère sur les franges directement en lien avec les habitations existantes, notamment au nord près de l'impasse M. Sénéchal. De même, il conviendra d'implanter une bande paysagère végétalisée entre les deux zones résidentielles.

Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Programmation et organisation

L'ouest de la zone sera dédié à l'implantation de logements sur environ 2 Ha, tandis que l'est sera dédié à l'implantation d'un béguinage sur environ 0,8 Ha. Le béguinage sera donc situé au plus proche de la centralité. Les deux secteurs résidentiels seront connectés par une voie douce.
La zone scolaire sera isolée afin de garantir la sécurité.

Prise en compte des réflexions d'évolution des secteurs voisins

Le centre-ville communal fait l'objet d'une réflexion pour sa restructuration. Il conviendra de prendre en compte les pistes d'aménagement et de mettre en cohérence, si possible, les deux secteurs.

Cohérence urbaine, architecturale et paysagère

Afin de maximiser la cohérence architecturale, urbaine et paysagère du secteur, il conviendra de réaliser les aménagements de toutes les zones en même temps.

Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. Schéma d'aménagement

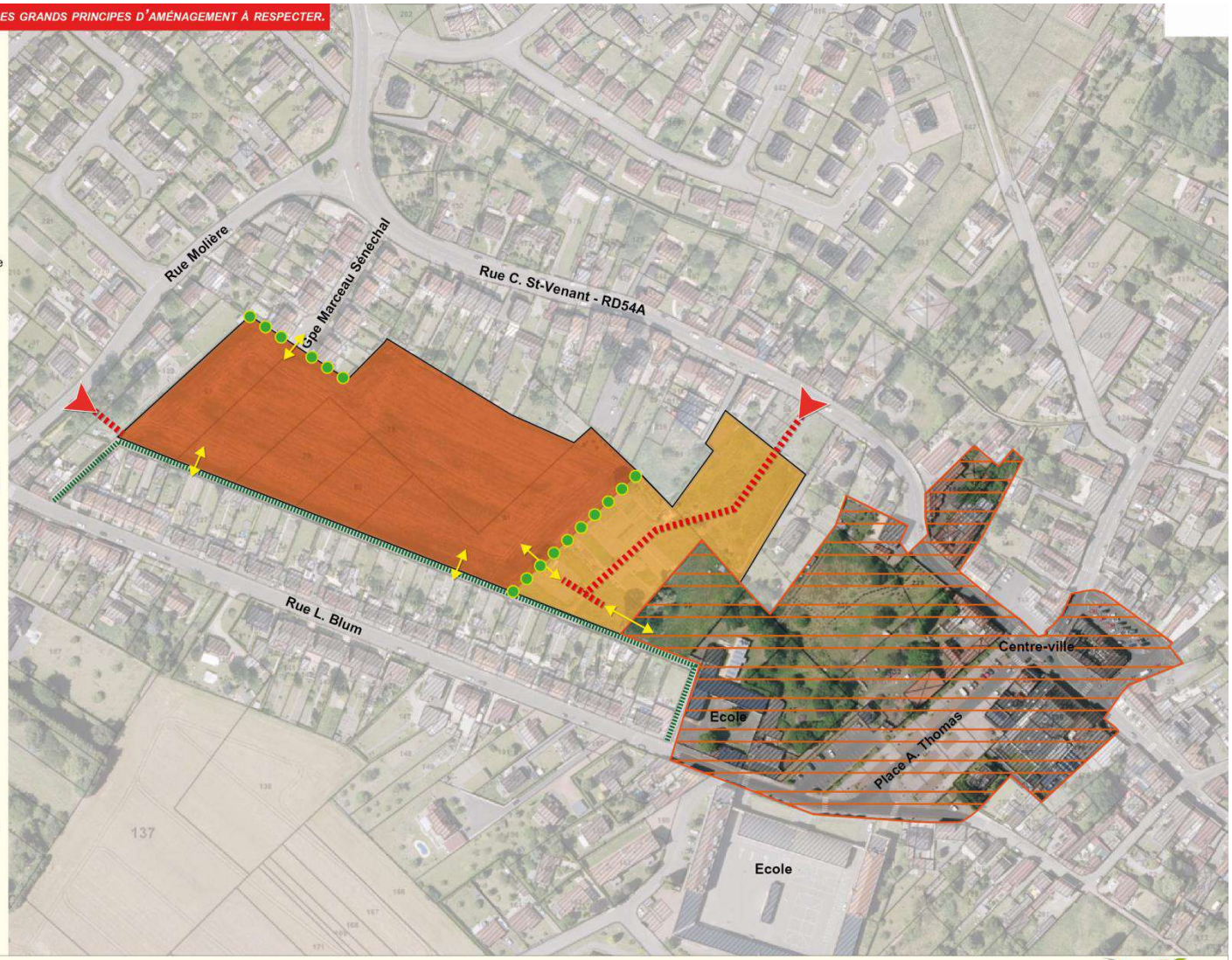
Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

CES ORIENTATIONS SONT SCHÉMATIQUES ET REPRÉSENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER.

- Zone d'étude : 2,74 Ha
- Principe de création d'accès routiers sécurisés à la zone
- Principe de création d'une voie de desserte accompagnée d'un cheminement doux et d'un traitement paysager
- Principe de création de liaisons douces sécurisées entre les secteurs
- Principe de confortement et de sécurisation de la voie notamment pour les modes doux
- Implanter une bande paysagère végétalisée permettant l'intégration et le tamponnement des nuisances visuelles
- Secteur dédié à l'aménagement de logements - 2 Ha
- Secteur dédié à l'aménagement d'un béguinage - 0,8 Ha
- Secteur de réflexion autour de la restructuration de la centralité - voir OAP «Restructuration du centre-ville»

Des voiries de desserte pourront être aménagées au sein de la zone de logements. Elles pourront prendre la forme de voies partagées et devront être accompagnées d'un traitement paysager et d'un cheminement doux.

Tous les secteurs devront être aménagés en même temps.



OSTRICOURT

50m

N

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR SITUÉ ENTRE LA RD54A ET LA RUE L. BLUM.

urbycom

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

III. Ancienne cité minière Rouge et Court

1. Contexte et enjeux

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément à l'extrémité ouest du tissu urbain principal communal en limite communale avec Oignies.

Le projet requalifie des espaces libres anciennement occupés par la cité minière Rouge et Court. Un projet résidentiel est en cours de réalisation de l'autre côté de la rue des Fusillés sur la commune de Oignies.
La zone est actuellement occupée par des espaces enherbés et quelques arbres.

Le projet est bordé à l'ouest par la rue des fusillés (rue étroite et peu traitée), au sud et à l'est par des espaces cultivés et au nord par des jardins et quelques constructions annexes ou non.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions anciennes de ville, de l'habitat minier et des constructions neuves au sein du projet d'Oignies…

La zone d'étude d'une superficie d'1Ha présente l'occasion de réinvestir une ancienne cité minière.
Elle est accessible depuis l'ouest via la rue des Fusillés.

Le site d'étude

La rue des Fusillés et des constructions alentours

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel au sein d'un secteur résidentiel et agricole est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

2. Orientations particulières

Accès routiers au site

Deux accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée. Ils seront dédiés aux accès routiers et piétonniers.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Ils prendront appui sur la rue des Fusillés à l'ouest.
Ces derniers permettront la desserte de la zone. Ils pourront supporter la voirie de desserte.
Les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment sur la rue des Fusillés.

Voirie
Une voirie primaire réalisera un bouclage viaire de la zone depuis les deux accès routiers précités. Celle-ci structurera la zone d'étude.
La voirie primaire sera accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux. Elle devra être sécurisée pour l'ensemble des usagers.

Afin de garantir un maximum de sécurité pour la desserte de la zone, il conviendra d'élargir la rue des Fusillés afin de lui permettre de supporter l'ensemble des futurs flux routiers de façon sécurisée.

Déplacement doux
La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons et permettra de rallier les secteurs alentours. De plus, une bande sécurisée pour les déplacements doux devra être aménagée le long de la rue des Fusillés.

Intégration et valorisation paysagère
Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier, deux traitements végétalisés seront réalisés. Les franges sud et est en lien avec les espaces agricoles recevront une frange végétalisée d'une hauteur de 2m minimum. La frange nord en lien avec les constructions existantes recevra une frange végétalisée d'1,8m de hauteur minimum. Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.

Programmation
La zone d'étude devra respecter l'implantation de 70% de lots libres et de 30% de logements sociaux.

Equipement en réseaux du site
Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

CES ORIENTATIONS SONT SCHÉMATIQUES ET REPRÉSENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER.

Programmation :
Il conviendra d'implanter un minima de 30% de logements sociaux

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - ANCIENNE CITÉ MINIÈRE ROUGE ET COURT.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

IV. Restructuration du centre-ville

1. Contexte et enjeux

Le centre-ville d'Ostricourt est encombré, peu ouvert et peu lisible. Certains îlots sont vétustes et la sécurité piétonne n'est pas optimale. La refonte de ce secteur paraît indispensable pour redonner une identité plus marquée à la commune et pour améliorer le cadre de vie des habitants.

Le projet se situe autour de la Place A. Thomas, de la rue Jaurès, de la rue Evrard et de la rue Blum.

L'urbanisme en place est constitué d'équipements, de commerces, d'habitats traditionnels de bourg, de ferme, de formes variées, de volumes et de styles variés.

Une partie du centre-ville à restructurer

La requalification du centre-ville permettant d'embellir et d'améliorer le cadre de vie communal et d'identifier précisément le centre-ville est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2. Orientations particulières

Organisation et fonctionnalité

Un des objectifs est la reconquête des espaces, la réouverture ou l'ouverture de l'espace public et de l'amélioration de la lisibilité des espaces.

Ceci passera par la création d'une zone mêlant commerces, logements, équipements publics et espaces verts entre la place A. Thomas et la rue J. Jaurès.
Elle représentera un espace public ouvert traversable par tous et agréable pour tous.

Bâti

La requalification des fronts bâtis de la rue Jaurès et des abords de la Place de l'Estrée permettra de redonner une cohérence et harmonie à cette centralité. Il conviendra de veiller à la conservation de l'architecture locale et identitaire du Nord-Pas-de-Calais.

Un secteur dédié en partie à l'aménagement de constructions résidentielles et commerciales prendra place à l'ouest de la centralité, entre la rue Jaurès et la place Thomas. Les constructions devront présenter des typologies propres au centre-ville et respecter l'identité communale.

Déplacements

L'idée principale est de sécuriser au maximum l'ensemble des déplacements pour tous les usagers.
Ainsi, les rues Jaurès, Evrard et les traversées de places devront recevoir un traitement de mise en sécurité poussé, notamment au niveau du point sensible pour les piétons localisé sur le plan. Les déplacements doux doivent être mis à l'honneur et priorisé au maximum afin de créer une centralité urbaine piétonne.

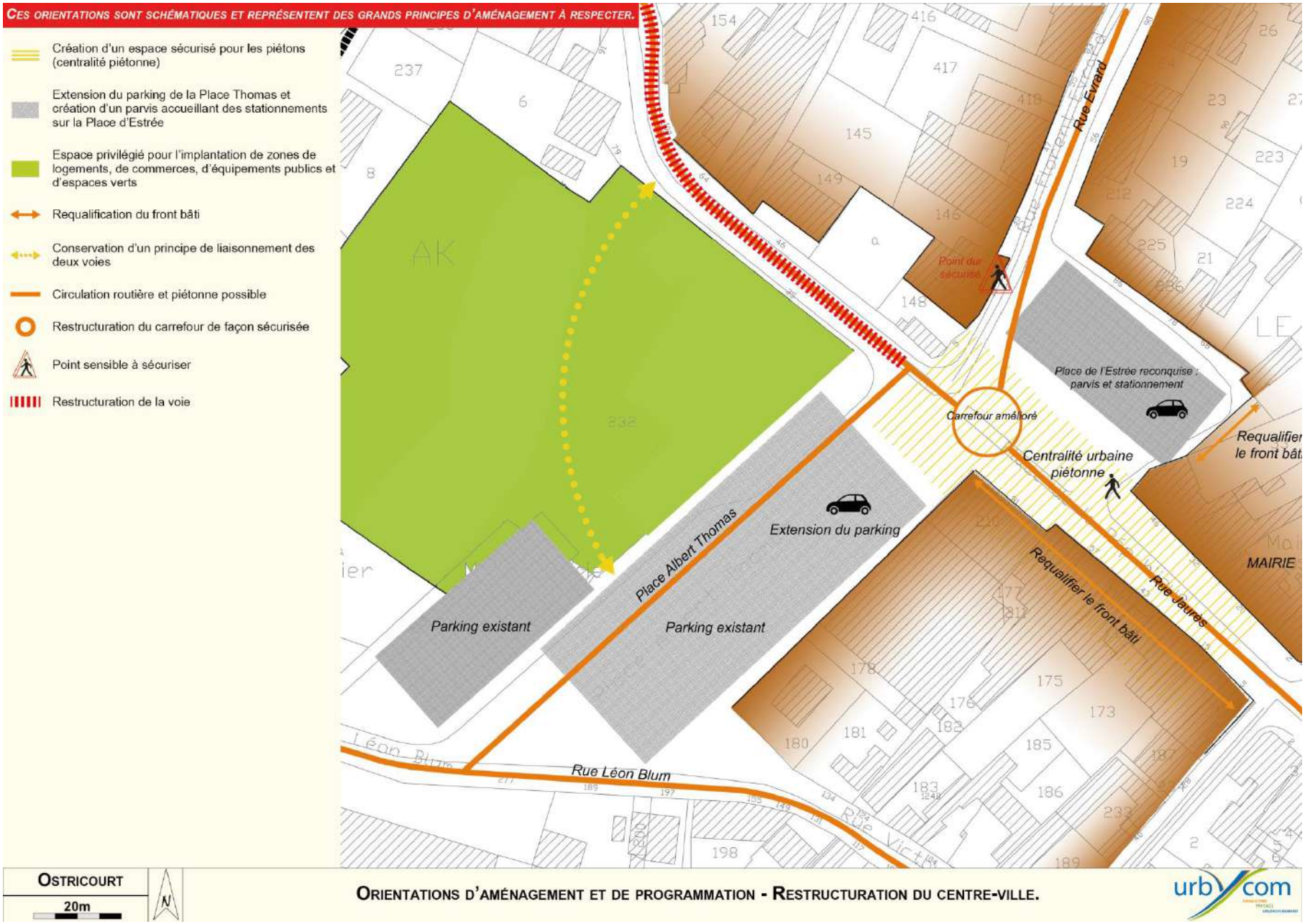
La sécurisation passera par l'accentuation de la lisibilité des espaces et par une meilleure répartition des flux afin d'équilibrer les priorités. Elle passera également par la restructuration du nord de la rue J. Jaurès jusqu'au carrefour avec la Place A. Thomas. Cette restructuration permettra d'adapter la voie aux futurs flux et enjeux de sécurité.
Le carrefour des rues Jaurès, Thomas et Evrard devra être totalement restructuré et sécurisé.

Le parking de la Place Thomas devra être étendu afin d'intégrer plus de stationnements, au même titre que la Place de l'Estrée qui devra se doter d'un parvis intégrant les stationnements.

La zone verte devra conserver un liaisonnement possible entre la place Thomas et la rue Jaurès afin de fluidifier les déplacements.

3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

V. Zone d'activités – RD306

1. Contexte et enjeux

Le site d'étude dédié aux activités économiques se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément au sud-ouest de la commune. Elle vient en complément de la zone économique de Dourges existante et en extension : Plateforme Multimodale de Dourges.

Le projet urbanise des espaces actuellement cultivés et en partie végétalisés sur certaines franges. Une voirie traverse la zone et réalise le lien entre la rue des Fusillés et la RD306.

Le projet est bordé de toutes parts par des infrastructures routières et ferroviaires. La RD306 borde l'ouest de la zone, des voies ferrées bordent le sud et l'est et le nord est bordé par une route et quelques espaces agricoles.

Elle est accessible à l'ouest, au nord et à l'est par les rues des fusillés et son prolongement et la RD306.

Le projet économique s'intègre parfaitement dans un tissu économique existant aux alentours et il bénéficie de la proximité d'un réseau viaire développé.

Une partie de la zone d'étude

L'intégration du projet dans un environnement économique dans un secteur économique et agricole est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2. Orientations particulières

Accès au site

Trois accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée. Ils seront dédiés aux accès routiers et piétonniers.

Ils prendront appui sur la rue des Fusillés, sur le carrefour giratoire de la RD306 au nord et sur le carrefour giratoire de la RD306 au sud. Les deux premiers accès supporteront la voirie primaire de desserte de la zone.

Ces trois accès seront aménagés en double-sens de circulation et permettront d'entrer et de sortir de la zone.

Les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

Voirie

Une voirie primaire pourra réaliser un bouclage viaire de la zone depuis les accès précités. Celle-ci structurera la zone d'étude.

La voirie primaire, en double-sens de circulation, sera accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux.

Elle devra être sécurisée pour l'ensemble des usagers.

Afin de compléter le maillage viaire et de desservir l'ensemble de la zone, des voiries secondaires pourront venir s'appuyer la voirie primaire. Ce réseau secondaire devra également comprendre un cheminement piétonnier, ainsi qu'une mise en valeur paysagère.

Déplacement doux

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons et ce de manière sécurisée.

Gestion des servitudes

La voie ferrée est accompagnée de servitudes de recul et d'entretien le long de son tracé. Il conviendra de respecter ces dernières, notamment le long de la voie traversant la zone.

Intégration paysagère et environnementale

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier, il conviendra d'aménager une frange paysagère sur les limites ouest, nord et sud de la zone de projet, ainsi qu'au niveau des entrées de zone. Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs. Ce traitement devra se faire au moyen de végétation arboricole et arbustive.

En plus de cela, toujours dans l'optique de valoriser et conserver les ressources existantes, il conviendra de prendre en compte les cours d'eau présents au sein et sur les limites de zones ainsi que leur végétation. Le fonctionnement hydraulique devra même être renforcé par l'aménagement d'ouvrages hydrauliques en accompagnement du traitement paysager prévu sur les franges.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Evolution future

Afin d'envisager un développement futur de la zone et de limiter son enclavement, il conviendra de conserver des perméabilités viaires vers la future surface commerciale de Oignies au nord du projet.

Equipement en réseaux du site

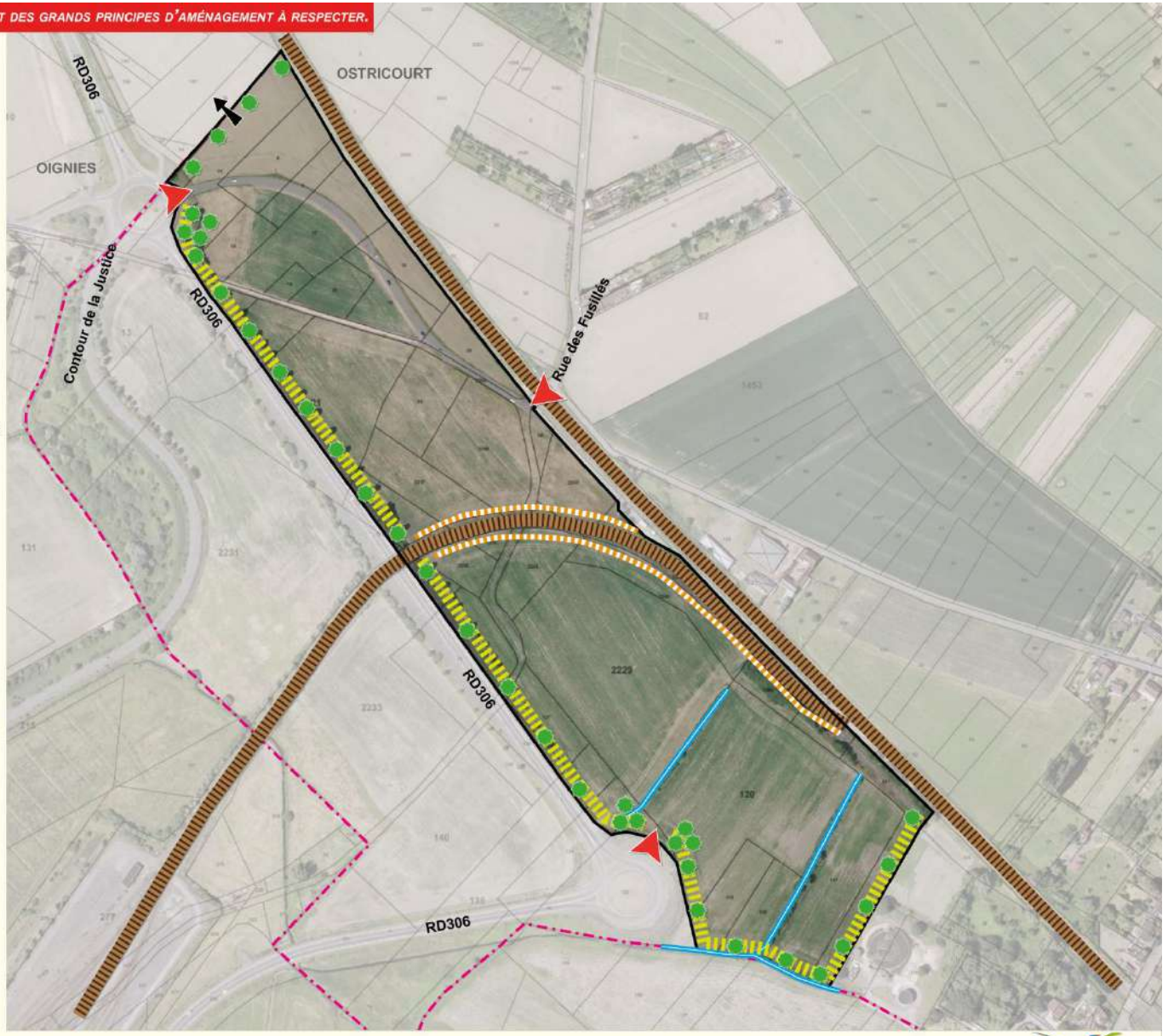
Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

CES ORIENTATIONS SONT SCHÉMATIQUES ET REPRÉSENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER.

- Zone d'étude : 14,9 Ha
- Principe de création d'accès routiers sécurisés à la zone
- Principe de création d'une voie primaire de desserte accompagnée d'un cheminement piétonnier et d'un traitement paysager
- Aménager une bande paysagère permettant la gestion hydraulique
- Implanter une végétation arboricole et arbustive sur les franges et en entrée de zone permettant l'intégration et le tamponnement des nuisances visuelles
- Conserver une potentielle connexion vers la future surface commerciale de Oignies
- Respect des servitudes liées à la voie ferrée
- Prendre en compte les cours d'eau et leur végétation
- Voie ferrée
- Limite communale



OSTRICOURT
50m
N

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - ZONE D'ACTIVITÉS - RD306.

urbYcom

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

VI. Secteur situé entre la RD54B et la RD54

1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément au sud-est du tissu urbain communal.

Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement pâturés et végétalisés situés en seconde trame du tissu existant.

Le projet est bordé à l'ouest et au nord par des fonds de jardins des habitations des rues France et Zola. Les limites sud et est sont limitées par des espaces cultivés et pâturés.

Un réseau hydraulique (fossés) traverse la zone et la borde à l'ouest et à l'est.

Un court linéaire libre de la zone de projet se situe le long de la rue Zola au nord. Un chemin de desserte agricole rejoint la zone au sud-ouest.

Un projet d'habitat est en cours de réalisation au sud-ouest de la zone de projet. Il convient d'intégrer ce dernier à la réflexion.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat récent, …

La zone d'étude d'une superficie de 3,4Ha présente l'occasion d'investir des espaces implantés en profondeur du tissu urbain.

Le projet bénéficie de la proximité d'un réseau viaire développé.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

DÉPLACEMENTS

La RD54B :

Axe primaire sécurisé de la commune en double sens se ralliant à la RD54. L'accès à la zone se fera à proximité d'un accès privé à sécuriser.

La RD54 :

Axe primaire sécurisé de la commune en double sens réalisant la desserte et le transit du nord au sud.

Le chemin agricole :

Chemin de desserte agricole non traité pour des circulations routières et piétonnes sécurisées. L'accès se fait en sortie de virage de la RD54 et à proximité d'un accès privé à sécuriser.

Sécuriser les accès depuis les RD, gérer le rapport avec les accès privés et faciliter et sécuriser les déplacements routiers et piétonniers

URBANISATION PROCHE

RD54 :

- Maisons mitoyennes (par deux) et en R+1. La brique domine. L'implantation est en léger retrait avec jardinet et jardin derrière.

RD54B :

- L'urbanisation récente présente des pavillons en brique et en enduit (en R+C) implantés au centre de la parcelle et du jardin.

Des constructions plus traditionnelles sont présentes aux alentours mais elles sont minoritaires

Rester en cohérence avec les trames urbaines existantes (volumes, matériaux, implantation)

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- La zone est occupée par des espaces pâturés et quelques arbres.
- La zone est visible depuis l'entrée de ville (RD54B).
- Un cours d'eau traverse la zone et la borde à l'ouest.
- Des perspectives visuelles sont possibles vers la gare (au sud).
- Les interfaces avec les habitations existantes sont réalisées par des clôtures et/ou des haies.

Gérer de façon paysagère les interfaces et prendre en compte les enjeux hydrauliques

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel, naturel et agricole est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

2. Orientations particulières

Accès au site

Deux accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée. Ils seront dédiés aux accès routiers et piétonniers.

Le premier prendra appui sur la rue Zola (RD54B) au nord et le second se raccordera à la voirie du projet en cours de réalisation au sud-ouest de la zone. Ainsi, ce second accès débouchera sur la rue A. France à l'ouest.

Ces deux accès permettront d'entrer et de sortir de la zone. Ils pourront supporter la voirie de desserte.

Les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment sur la rue Zola.

L'accès nord devra permettre la desserte des habitations existantes en toute sécurité.

Voirie

Une voirie primaire réalisera un bouclage viaire de la zone depuis les deux accès routiers précités. Celle-ci structurera la zone d'étude.

Elle sera en sens unique de circulation (du nord vers le sud) et devra être accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux.

Elle devra être sécurisée pour l'ensemble des usagers.

Afin de compléter le maillage viaire et de desservir l'ensemble de la zone, des voiries secondaires pourront venir s'appuyer la voirie primaire. Ce réseau secondaire devra également comprendre un cheminement piétonnier, ainsi qu'une mise en valeur paysagère.

Les voies pourront prendre la forme de voies partagées. Toutefois, l'axe primaire devra permettre le passage d'engins agricoles.

Déplacement doux

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons et permettra de rallier les secteurs alentours.

Intégration paysagère et environnementale

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce projet, il conviendra d'aménager une frange paysagère sur la frange de la zone en lien avec les espaces agricoles à l'est et au sud. Cette bande paysagère permettra l'intégration de la zone depuis l'entrée de ville de la RD54B.

En plus, une bande paysagère végétalisée devra être implantée le long des fossés existants sur la frange ouest et au sein de la zone. Elle permettra la valorisation et la protection de la ressource hydraulique présente sur le secteur. Elle réalisera les transitions entre les différents espaces.

Le fossé traversant la zone devra nécessairement être franchissable. Pour cela, un ouvrage de franchissement devra être réalisé en cohérence avec les enjeux hydrauliques et environnementaux

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

et les enjeux sécuritaires de la traversée routière et piétonne. Il devra être réalisé en cohérence avec le projet voisin en cours de réalisation.
Ces traitements paysagers permettront de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.
Afin de valoriser la gare située au sud de la zone, il conviendra de conserver des perspectives visuelles qualitatives vers cette dernière depuis le sud de la zone.
Afin de protéger les ressources naturelles présentes au sein et sur les bords de la zone, il conviendra d'instaurer une bande d'inconstructibilité de 6m depuis les fossés existants.

Programmation
La zone d'étude devra respecter une densité minimale de 25 logements par hectare.

Desserte agricole
Il conviendra de conserver une desserte adaptée et suffisante pour le passage des engins agricoles exploitant les alentours.

Equipement en réseaux du site
Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

CES ORIENTATIONS SONT SCHÉMATIQUES ET REPRÉSENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER.

- Zone d'étude : 3,4 Ha
- Sécuriser le carrefour et les accès aux habitations existantes
- Principe de création d'accès routiers sécurisés à la zone
- Principe de création d'une voie primaire de desserte accompagnée d'un cheminement doux et d'un traitement paysager (ou voie partagée au sein de la zone) La voie devra permettre le passage d'engins agricoles. La voie aura une emprise de 6m de large minimum et sera en sens unique
- Permettre un franchissement du cours d'eau adapté aux enjeux de sécurité et aux enjeux environnementaux et en cohérence avec le projet voisin
- Prendre en compte les fossés existant
- Aménager une bande paysagère végétalisée permettant la gestion du cours d'eau et de la transition entre les espaces
- Aménager une bande paysagère végétalisée permettant l'intégration de la zone depuis l'entrée de ville
- Conserver au maximum des perspectives visuelles vers la gare
- Périmètre du projet d'habitat voisin
- Tracé de voirie du projet voisin
- Bande d'inconstructibilité de 6m depuis le fossé
- Sens de circulation de la voirie

Il conviendra de respecter une densité minimale de 25 lgts/Ha

Il conviendra de conserver une desserte adaptée et suffisante pour le passage des engins agricoles exploitant les alentours

OSTRICOURT

25m

N

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR SITUÉ ENTRE LES RD54B ET RD54.

urbycom

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

VII. Secteur situé entre la rue de l'Egalité et la ruelle Ghesquière

1. Contexte et enjeux

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément au sein du tissu urbain principal communal à proximité de la centralité.

Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement végétalisés (arbres, arbustes, herbe…) et des espaces cultivés entre des résidences et le terril.

Le projet est bordé au sud par la ruelle Ghesquière recevant des déplacements piétonniers, à l'ouest par des espaces végétalisés et le jardin d'une habitation, à l'est par des habitations et leurs jardins et au nord par des espaces cultivés et boisés.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat récent, équipement, …

La zone d'étude d'une superficie de 1,24Ha présente l'occasion de limiter l'extension urbaine communale en investissant des espaces situés en épaisseur du tissu existant.

Elle est accessible depuis le sud via une dent creuse libre de construction située le long de la rue Gambetta et depuis le sud-ouest via la ruelle Ghesquière qui présente un espace libre de construction.

Le projet s'intègre dans le tissu urbain et bénéficie de la proximité d'équipements et d'un réseau viaire proche.

Dent creuse d'accès potentiel à la zone

Secteur d'accès principal à la zone

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

La zone d'étude, sa végétation et le terril

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel et naturel est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

2. *Orientations particulières*

Accès au site

Un accès principal à la zone sera aménagé de façon sécurisée. Il sera dédié aux accès routiers et piétonniers.

Il prendra appui sur la ruelle Ghesquière au sud-est. Il occupera un espace compris entre une haie et un mur d'enceinte. Il sera aménagé en double-sens de circulation et permettra d'entrer et de sortir de la zone. Il pourra supporter la voirie primaire de desserte.

Un accès potentiel pourra être aménagé depuis la rue Gambetta au sud-ouest. Il investira une actuelle dent creuse.

Le ou les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment sur la ruelle Ghesquière et sur la rue Gambetta.

Voirie

Une voirie primaire de desserte réalisera la desserte, voire un bouclage viaire de la zone, depuis l'accès ou les accès routiers précités. Celle-ci structurera la zone d'étude.

La voirie primaire, en double-sens de circulation, sera accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux.

Elle devra être sécurisée pour l'ensemble des usagers. Elle pourra prendre la forme d'une voie partagée.

Déplacement doux

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons et permettra de rallier la ruelle Ghesquière longeant le sud de la zone et permettant de rallier les secteurs alentours.

Par ailleurs, la ruelle Ghesquière devra être restructurée si nécessaire afin de supporter les futurs flux de déplacement des nouveaux usagers.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Emplacement réservé

Un emplacement réservé est localisé le long de la frange ouest de la zone. Il est dédié à l'extension du cimetière.

Intégration paysagère

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier, il conviendra de conserver et conforter la haie existante sur la limite ouest de la zone et de créer une bande paysagère végétalisée sur les limites nord et est de la zone. Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.
Afin de valoriser le cadre de vie et les espaces naturels voisins de la zone, il conviendra de conserver des perspectives visuelles vers le terril au nord.

Programmation

La zone d'étude devra respecter une densité minimale de 20 logements par hectare.

Desserte agricole

Il conviendra de conserver une desserte adaptée et suffisante pour le passage des engins agricoles exploitant les alentours.

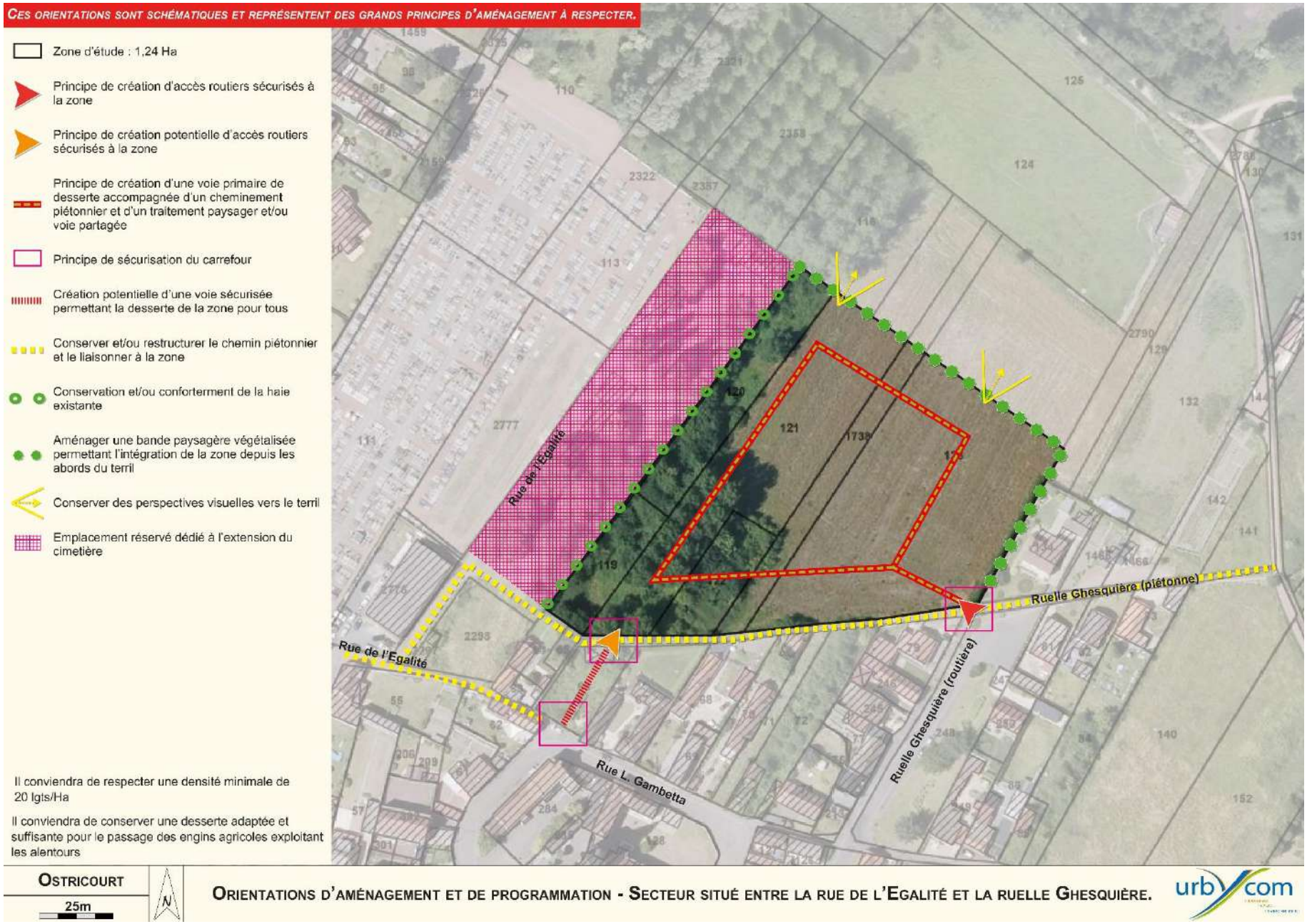
Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. *Schéma d'aménagement*

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

CES ORIENTATIONS SONT SCHÉMATIQUES ET REPRÉSENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR SITUÉ ENTRE LA RUE DE L'EGALITÉ ET LA RUELLE GHESQUIÈRE.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

VIII. Restructuration du pôle gare

1. Contexte et enjeux

La gare d'Ostricourt est située à l'extrémité sud de la commune. Elle est au cœur d'un petit secteur résidentiel rattaché au tissu urbain principal par l'habitat linéaire de la RD54. Elle ne présente pas une localisation optimale pour les habitants d'Ostricourt, c'est pourquoi il convient d'envisager quelques améliorations concernant son accessibilité et ses fonctions.

Les points prioritaires à améliorer sont la sécurisation des déplacements de tous les modes (traversées de voies, de routes), la fluidité des flux et la gestion et l'intégration des stationnements, et l'intégration paysagère et la valorisation de ce secteur en entrée de ville.

Actuellement, le pôle gare permet des déplacements ferroviaires, accueille le stationnement de vélos et permet le stationnement un peu anarchique des voitures de l'autre côté de la RD54 par rapport à la gare.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat récent, cité, équipement, … Ces espaces résidentiels ne possèdent pas tous d'espaces de stationnement suffisants. Il conviendra d'intégrer cette problématique au projet de développement du secteur.

Secteurs autour de la gare à restructurer

Le confortement de ce pôle dans sa dimension multimodale est un enjeu important.

2. Orientations particulières

Stationnement

Différents espaces de stationnement sont identifiés à proximité de la gare. Ces espaces sont à investir ou à restructurer.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace situé à côté de la gare (aplat orange) possède un abri à vélos et un cheminement doux en son sein menant au quai. Cet espace accueille également des éléments techniques liés à la voie ferrée. Toutefois, la restructuration de cet espace avec une meilleure implantation et un développement de l'abri à vélo est à envisager. Il conviendra également de conserver une ou des voies douces en son sein.

L'espace situé de l'autre côté de la RD54 (aplat orange) où se garent actuellement les usagers de la gare est peu structuré, non intégré et peu sécurisé. Cet espace mérite une restructuration, une sécurisation et une intégration paysagère et urbaine.

Un autre espace de stationnement est à aménager le long de la voie ferrée (aplat marron) dans le prolongement de l'espace existant. Il prendra place le long de la voie ferrée, derrière des habitations de la rue A. France, au sein d'espaces actuellement végétalisés. Cette localisation permet de limiter les traversées d'infrastructure pour rejoindre la gare et permet également de ne pas marquer négativement le secteur par la visibilité d'espaces de stationnement souvent peu valorisants. Depuis cet espace, les liaisons douces seront privilégiées et prioritaires vers la gare.

Trois autres secteurs de stationnement sont identifiés. Ils se situent de l'autre côté de la voie ferrée le long de la rue G. Facq et de la RD54.
La rue G. Facq longeant la voie ferrée possède un espace enherbé non utilisé par les habitants pouvant être facilement aménagé en espace de stationnement (aplat violet). L'emprise de la voie et sa circulation en sens unique permet d'envisager la création de places de stationnement linéaires (à cheval ou non selon la restructuration) le long de la voie ferrée.
Le dernier espace de stationnement envisagé dans ce secteur est situé au sein d'une poche enherbée implantée le long de la RD54 (aplat écru).
Ces espaces de stationnement pourront servir aux résidents et aux usagers de la gare et devront offrir aux piétons des possibilités de déplacement sécurisé vers la gare.

Déplacement doux
Le pôle gare devra être accessible par les modes doux de façon la plus sécurisée possible. Les différents espaces de stationnement devront proposer des voies douces lisibles, marquées, sûres et les plus directes vers la gare.
Les cyclistes devront pouvoir accéder aisément, sans conflit avec les autres usagers, aux espaces qui leur seront dédiés. L'abri à vélos pourra être déplacé et restructuré afin d'être adapté à la nouvelle forme du pôle.

Sécurisation du pôle
Il conviendra de sécuriser l'ensemble des déplacements (doux, motorisés) au sein et autour du pôle gare. Ceci passera par la création de cheminements propres assez larges et bien délimités pour les usagers. Des marquages au sol sur la RD54 permettraient d'unifier les espaces et de rendre lisibles les cheminements empruntés par les usagers. Les traversées de voie ferrée et des différentes voies routières à proximité devront être sécurisées.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Intégration paysagère

Afin d'intégrer ces différents espaces dans leur environnement (naturel et urbain), afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce projet et afin d'agrémenter ce secteur situé en entrée de ville, les différents espaces de stationnement et de liaisonnement devront être traités de façon paysagère. Ils devront recevoir sur des traitements végétalisés sur leurs franges, pourront se doter de matériaux qualitatifs et de revêtements perméables dans la mesure du possible. Les franges en lien avec la RD54, la rue Serveau et la voie ferrée devront présenter un traitement végétalisé qualitatif.

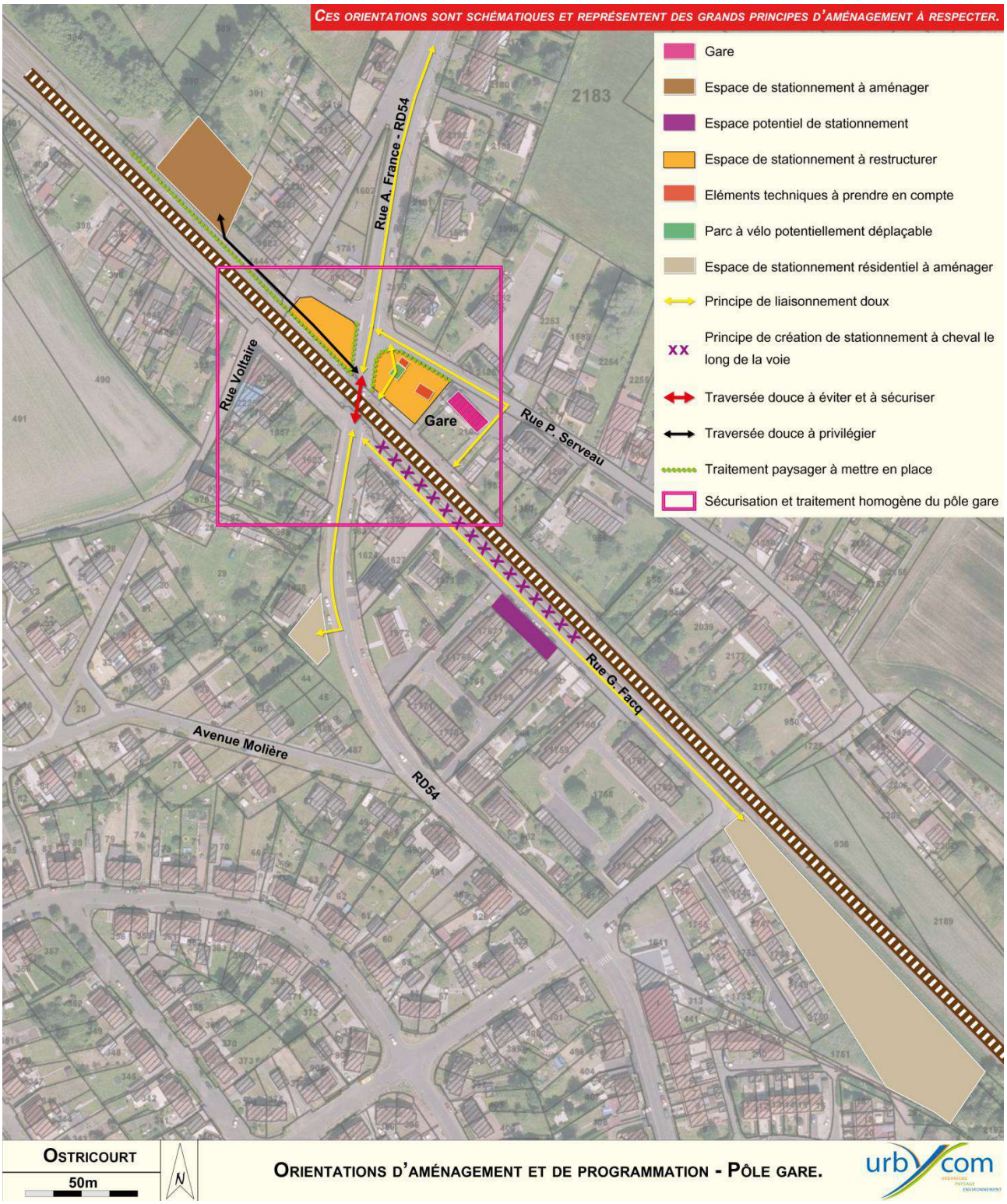
Eléments techniques

Deux éléments techniques sont implantés à proximité du parc à vélos. Ces éléments doivent être pris en compte dans les aménagements et leur déplacement est envisageable afin d'adapter le projet.

3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

IX. OAP – Déplacements

1. Contexte et enjeux

La commune d'Ostricourt possède un réseau d'infrastructures de déplacement bien développé sur son territoire. Elle dispose d'un réseau routier hiérarchisé allant de la route départementale (RD306, 54A, 54, …) à la voie de desserte en passant par la voie de liaison. Des sentiers et itinéraires piétonniers (de randonnée ou non) sillonnent également la commune. De plus, Ostricourt dispose d'un réseau ferroviaire et d'une gare située au sud de la commune de façon déconnectée du centre-ville. Une voie ferrée principale se raccorde à trois voies ferrées secondaires au sud du territoire. La commune présente des fonctions variées sur son territoire allant de la résidence (tissu résidentiel), à l'activité économique (zone économique) en passant par les loisirs (zone de loisirs) et la préservation et valorisation de l'environnement (terril, espace boisé).

Les enjeux liés aux déplacements sont principalement liés à la fluidité et le bon liaisonnement des secteurs, ainsi que la sécurité de tous les usagers dans tous les modes de déplacement. La valorisation d'un territoire passe par ces principes et par l'embellissement du cadre de vie et donc des secteurs de déambulation.

2. Orientations particulières

Déplacements doux

Il conviendra de préserver et de valoriser l'ensemble des cheminements doux existants, qu'ils soient dans le tissu urbain ou au sein des espaces naturels, de loisirs afin de rendre agréable les parcours des usagers. Le chemin de randonnée « Sentier de l'Arbre-échelle fait partie de ces itinéraires à préserver et valoriser. De plus, afin de limiter l'enclavement des secteurs et afin de faciliter l'accès à tous les types de milieux communaux, il conviendra de rechercher le liaisonnement maximum de l'ensemble des espaces différents (nature, loisirs, tissu urbain, …) du nord au sud et de l'est à l'ouest. Le piéton doit avoir une place dédiée et idéalement la plus prioritaire possible dans le réseau de déplacement. Cette réflexion peut se faire sur l'existant et sur les projets en cours ou à venir. Ainsi, le développement du pôle gare en pôle multimodal devra engendrer le renforcement des liaisons douces sécurisées entre ce dernier et le centre-ville, notamment via la RD54 (rue A. France).
La carte révèle le temps d'accessibilité piétonne depuis la gare pour des temps de 10 à 15 minutes de marche. Il est donc envisageable de développer une offre communale en lien avec cette capacité et cette possibilité de desserte depuis ce point communal.

Quelques points supplémentaires peuvent être envisagés pour faciliter les déplacements doux :

- Eviter l'encombrement des trottoirs par les véhicules,
- Développer des linéaires de déplacement adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR),
- Développer des continuités viaires,

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Déplacement et futurs projets

Les futures zone de développement qu'elles soient résidentielles, économiques ou de loisirs, devront être parfaitement connectées au réseau existant par tous les modes de transport possibles. Une réflexion doit être réalisée sur la desserte, la sécurisation, le liaisonnement, la restructuration des réseaux existants lors de la création d'un nouveau projet et le développement d'un secteur. Ceci permettra de gérer la sécurité, d'éviter l'enclavement de quartiers et d'harmoniser le tissu urbain.

Restructuration du réseau existant

En plus d'une réflexion menée sur la restructuration de certaines voies existantes lors de la création de nouveaux projets, il conviendra de se pencher sur deux axes actuellement très empruntés et pouvant être mieux sécurisé.

Ainsi, la rue des Fusillés marquant la limite ouest de la commune est peu structurée, peu large et ne permet pas le déplacement de tous les modes de façon sécurisée. De plus, un projet est en réflexion le long de son tracé. Son recalibrage et l'intégration de tous les modes de déplacement est à réaliser.

La RD3534 desservant les espaces de loisirs et la zone d'activités économiques au nord de la commune est également à sécuriser pour l'ensemble des usagers.

Entrée de ville

Parce qu'elles sont la première image et la première idée que l'on se fait d'une commune, les entrées de ville représentent de véritables seuils d'accès à vocation identitaire. Leur bonne lisibilité et leur embellissement participe à rendre le parcours communal agréable pour l'usager. Il conviendra de veiller à leur qualité et à leur homogénéité sur l'ensemble de la commune.

Déplacements mixtes, multimodaux et transport en commun :

Un réseau de bus est implanté sur la commune, il dessert une partie du tissu urbain principal communal. Il est complété par une halte ferroviaire qui dispose d'un abri à vélos. Ce pôle gare va être restructuré afin d'accueillir l'ensemble des modes de déplacements de façon sécurisée. Ainsi, la problématique du stationnement y sera revue.

Il conviendra de sécuriser la traversée de la voie ferrée pour tous les modes de déplacement (cycles, piétons, voitures, poids-lourds, …) au niveau de toutes les intersections (sud et ouest).

Desserte des différents secteurs communaux

De manière générale, l'ensemble des secteurs communaux, de toutes natures qu'ils soient doivent être accessibles par la plus large population possible. Ainsi, les espaces économiques existants ou en projet au nord et au sud, les espaces végétalisés de loisirs, les terrils ou anciens terrils, doivent tous être accessibles.

Les enjeux de sécurité y sont différents mais doivent tous être pris en compte selon les contextes.

Stationnement et espace public

Il conviendra de considérer la problématique du stationnement dans la requalification de l'espace public pour rééquilibrer et combler les besoins sur l'ensemble du territoire communal, notamment au niveau du pôle gare et du centre-ville.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Le centre-ville sera restructuré, les places existantes et les possibilités de stationnement seront étendues et repensées au sein d'espaces sécurisés et adaptées au fonctionnement des commerces.
Le pôle gare se verra également restructuré et de nouveaux espaces de stationnement seront aménagés (poche, linéaire, …) de part et d'autre de la RD54 et de la voie ferrée.
Ceci devrait permettre de limiter l'encombrement des trottoirs et le stationnement anarchique et ainsi l'insécurité routière.
Voici une liste de grands principes et de généralités concernant les déplacements à respecter au sein de la commune :

Adaptation et sécurité dans les déplacements en lien avec le fonctionnement et l'évolution communale

- Adaptation aux enjeux liés à la desserte collective et à la gestion des déchets (espace suffisant pour les véhicules de secours, communaux, de transport collectif, …),
- Mise en conformité des voies de déplacements (nouveau lotissement, flux supplémentaires, véhicules professionnels ou de transport…,),
- Adapter les réseaux viaires aux évolutions communales (développement économique, développement résidentiel, développement des équipements, …),
- Hiérarchiser le réseau de déplacement pour faciliter sa lisibilité et accroître la sécurité,
- Envisager le développement conjoint des transports en commun avec le développement communal (équipement, logement, zone économique, …),
- Faciliter la cohabitation des modes de transport au sein des zones à enjeux : exple : zone économique : cohabitation entre poids-lourds, véhicules légers, piétons, cyclistes, …
- Adapter les espaces de circulation à la vocation des lieux : résidence, centre-ville, zone économique (poids-lourds),
- Développer des poches de stationnement adaptées au sein des lotissements,
- Organiser les stationnements autour des secteurs à enjeux (équipements, commerces, résidence, …)
- Eviter le stationnement anarchique,
- Faciliter et fluidifier les déplacements,
- Sécuriser les déplacements,
- Sécuriser les voiries, les sentiers piétonniers, les pistes et bandes cyclables, …
- Sécuriser les carrefours et traversées : voie ferrée, cours d'eau, routes, … (éviter les obstacles pour l'œil aux carrefours (jardinières, panneau d'affichage, …)

Valorisation des axes de déplacement et valorisation par les axes de déplacement

- Valoriser les éléments d'intérêt et/ou patrimoniaux par la création d'axes de déplacements à proximité,
- Traiter de façon paysagère les continuités viaires et ferroviaires et leurs abords pour rendre agréable les déplacements au sein de la commune et tamponner une partie des nuisances.
- Valoriser les entrées de ville qui se franchissent la plupart du temps à l'aide d'un véhicule ou à pied.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Transport en commun

- Développer à proximité des points de desserte et développer le réseau vers les secteurs non desservis,
- Connecter la gare et les transports en commun avec le centre-bourg et les quartiers alentours,
- Développer les réseaux de transport en commun et les points d'arrêt,
- Développer des plates-formes multimodales,
- Favoriser le développement de voie partagée permettant la cohabitation des différents modes de déplacement en toute sécurité,
- Accompagner au maximum les déplacements routiers par des déplacements piétonniers,
- Développer des espaces de déplacement adapté à toutes les pratiques possibles,
- Développer des modes de déplacements alternatifs,

Liaisonnement et connexion par les axes de déplacement

- Liaisonner au maximum les différentes zones de développement avec l'existant,
- Eviter l'enclavement des quartiers,
- Favoriser le liaisonnement des quartiers,

Déplacements motorisés

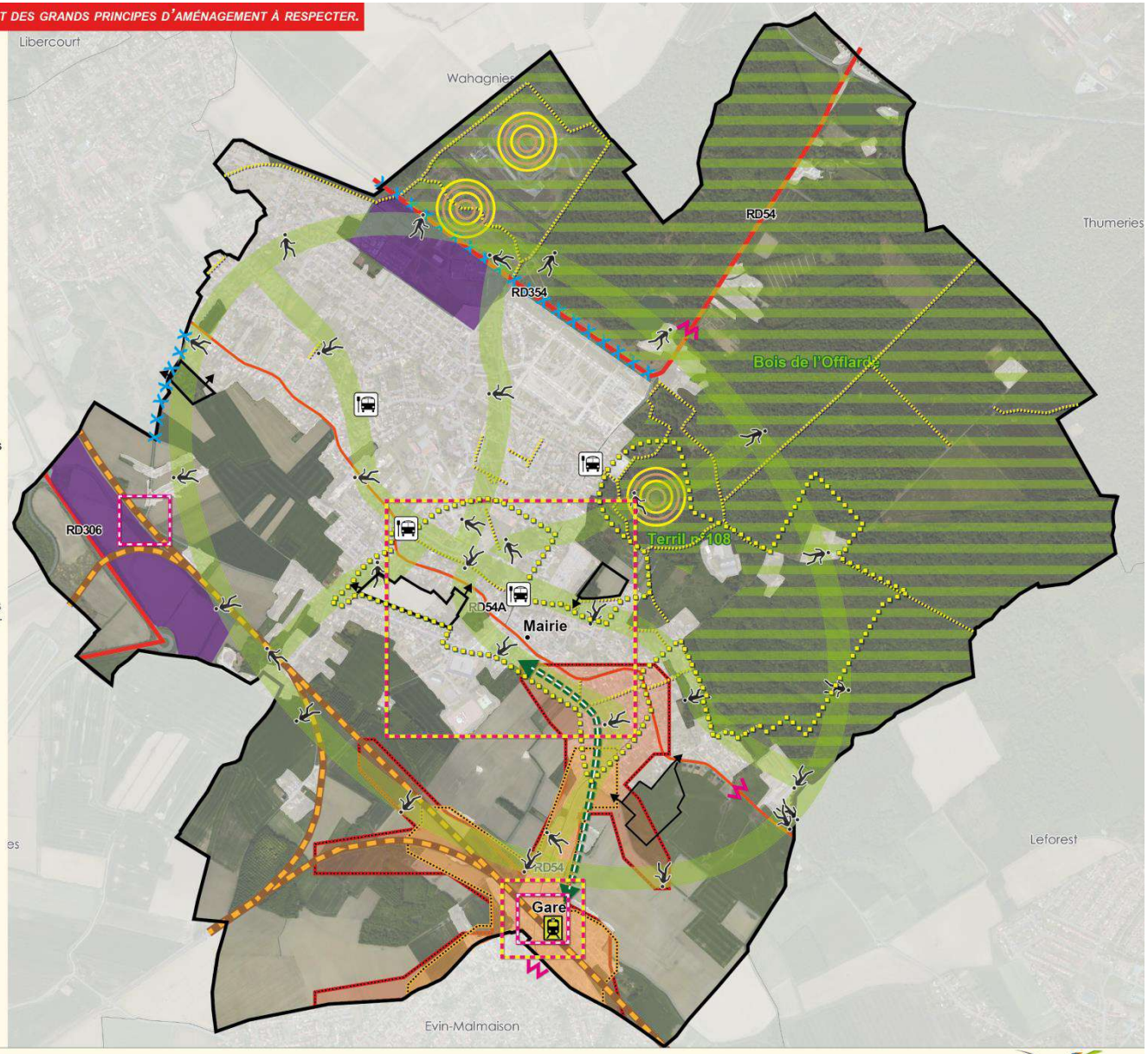
- Développer des continuités viaires,
- Eviter les impasses,

3. *Schéma d'aménagement*

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

CES ORIENTATIONS SONT SCHÉMATIQUES ET REPRÉSENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER.

- Voirie primaire
- Voirie secondaire
- Voie ferrée
- Valoriser et marquer davantage les entrées de ville
- Préserver et valoriser les cheminements doux existants
- Favoriser un maillage doux sur l'ensemble de la commune et des quartiers
- Chemin de randonnée : Sentier de l'Arbre-échelle
- Renforcer la liaison entre la Halte SNCF et le centre-ville par un renforcement de la mobilité douce dans la Rue Anatole France
- Favoriser les connexions avec le réseau viaire existant pour les futurs projets pour harmoniser le tissu urbain et éviter de créer des espaces enclavés - restructurer le réseau proche afin de l'adapter aux futurs flux
- Sécuriser les traversées de la voie ferrée pour tous les usagers
- Sécuriser l'axe très emprunté
- Considérer la problématique de stationnement dans la requalification de l'espace public pour rééquilibrer et combler les besoins sur l'ensemble du territoire communal : Requalification du secteur de la Halte SNCF et du centre-ville
- Assurer la bonne desserte et la sécurité à proximité des espaces économiques existants ou futurs
- Assurer la bonne desserte et la sécurité à proximité des espaces végétalisé de loisirs
- Terril ou ancien terril
- Zone accessible à pied en 15 min. depuis la gare
- Zone accessible à pied en 10 min. depuis la gare
- Gare
- Arrêt de bus



OSTRICOURT

250m

N

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - DÉPLACEMENTS.

urbYcom

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

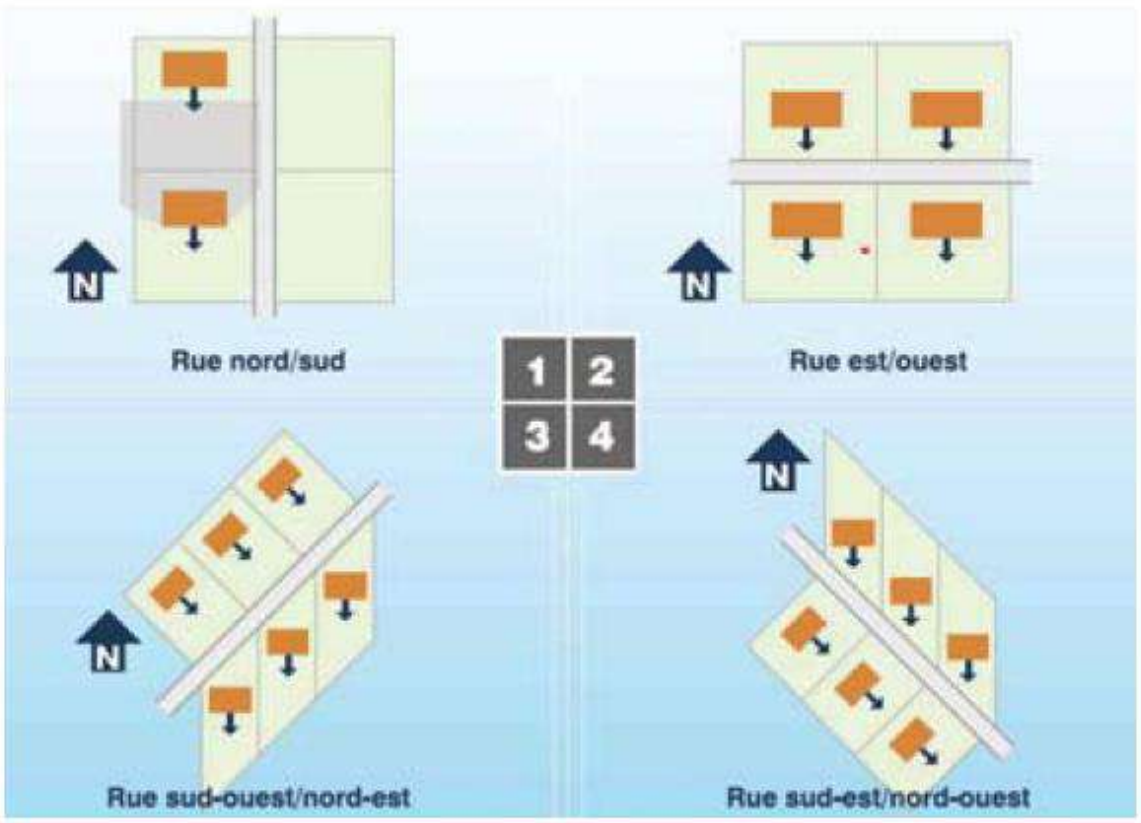
X. Recommandations pour l'aménagement des zones d'études

Aménagement bioclimatique

L'urbanisation de la zone devra être basée sur des réflexions prenant en compte l'aménagement bioclimatique. L'opération devra s'adapter à son environnement (et non l'inverse) et en tirer le plus de bénéfices possibles en fonction de son usage, notamment en matière d'énergie.

Afin d'optimiser les avantages liés à l'aménagement bioclimatique, notamment en termes de confort de vie et de réduction des coûts, il conviendra de :

- Etudier la topographie de façon à optimiser l'implantation sur la parcelle.
- Etudier les ombres portées des bâtiments et éviter les nuisances liées à celles-ci.
- Implanter le jardin et les maisons de façon à ce qu'ils profitent au maximum des apports solaires (hiver= capter et retenir la chaleur ; été = capter et retenir la fraicheur).
- Etudier les matières (eau, végétal…) et matériaux (enrobé, béton, bois…) existant à proximité et à mettre en place. Chaque élément possède des caractéristiques qui permettent de définir son efficacité selon l'environnement donné.
- Etudier les vents afin de ne pas créer de couloir de vent et de ne pas exposer les façades aux vents dominants.



Orientation du bâti à privilégier

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Energie

La production et l'utilisation raisonnée de l'énergie sont des enjeux majeurs de la gestion d'un territoire. Afin de tendre vers une bonne maîtrise de l'énergie, il conviendra de :

- Appliquer à minima la RT en vigueur pour les constructions.
- Etudier les possibilités de mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables adaptés au contexte, et si possible de penser une mutualisation du réseau : éolienne, solaire thermique, solaire photovoltaïque, géothermie, filière bois, aérothermie.
- Etudier la possibilité de se raccorder ou de créer un réseau de chaleur.
- Mettre en place un éclairage public adapté et efficace, notamment en termes de sécurité et de consommation, et surtout non intrusif : utilité, orientation, diffusion, puissance… sont des critères à étudier lors de la conception du projet.

Déplacements et accessibilité

Les aménagements devront respecter les normes PMR en vigueur et intégrer dans la mesure du possible des stationnements et des liaisonnements pour les modes de déplacements doux.

Déchets

La réduction et la réutilisation des déchets fait partie des enjeux majeurs de nos sociétés, ainsi il conviendra de :

- Favoriser le tri à domicile et au sein de l'espace public avec l'implantation de points d'apport volontaire. Bien sûr en les intégrant dans le paysage.
- Inciter les habitants à s'équiper de bacs de compostage.

Eau

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, il conviendra de mettre en place des moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie).

Dispositifs Techniques

Les dispositifs implantés à l'extérieur de la construction devront être bien intégrés, de manière à minimiser leur impact visuel. Plusieurs pistes pour cela :

- Les implanter sur des constructions annexes,
- Les implanter de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou de l'espace public,
- Les regrouper,
- Les dissimuler, par exemple par le choix d'une végétation adaptée,
- Adapter l'implantation à la composition de la construction.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Pévèle Carembault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNAUTE DE COMMUNES PEVELE CAREMBAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'OSTRICOURT

Modification de droit commun N°1

3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

OSTRICOURT

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 27/05/2024 Approbation

Le président : Luc Fouty

VERDI Designer de territoire

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Sommaire

Sommaire *1*

Avant-propos *2*
I. Le plan Local d'Urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation 2

Orientations d'aménagement et de programmation *4*
I. Phasage des aménagements 4
II. Secteur situé entre la RD54A et la rue L. Blum 5
1. Contexte et enjeux 5
2. Orientations particulières 6
3. Schéma d'aménagement 7
III. Ancienne cité minière Rouge et Court 9
1. Contexte et enjeux 9
2. Orientations particulières 9
3. Schéma d'aménagement 10
IV. Restructuration du centre-ville 12
1. Contexte et enjeux 12
2. Orientations particulières 13
3. Schéma d'aménagement 14
V. Zone d'activités – RD306 16
1. Contexte et enjeux 16
2. Orientations particulières 17
3. Schéma d'aménagement 18
VI. Secteur situé entre la RD54B et la RD54 20
1. Contexte et enjeux 20
2. Orientations particulières 22
3. Schéma d'aménagement 23
VII. Secteur situé entre la rue de l'Egalité et la ruelle Ghesquière 25
1. Contexte et enjeux 25
2. Orientations particulières 26
3. Schéma d'aménagement 27
VIII. Restructuration du pôle gare 29
1. Contexte et enjeux 29
2. Orientations particulières 29
3. Schéma d'aménagement 31
IX. OAP – Déplacements 33
1. Contexte et enjeux 33
2. Orientations particulières 33
3. Schéma d'aménagement 36
X. Recommandations pour l'aménagement des zones d'études 38

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Avant-propos

I. Le plan Local d'Urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation

Dans le cadre de la concrétisation des orientations générales d'aménagement figurant au PADD, la commune a défini des secteurs sur lesquels sont envisagés une restructuration ou un aménagement particulier.
Il s'agit, dans le présent document, de préciser les conditions particulières d'aménagement et d'urbanisme de chacun de ces secteurs, en vue de garantir un minimum de qualité.
Ce document est établi conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 et R.151-6, R.151-7 et R.151-8 du code de l'urbanisme :

Article L.151-6 :
« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Article L.151-7 :
« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Article R.151-6 :
« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R.151-7 :
« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R.151-8 :
« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.
Elles portent au moins sur :
1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4° Les besoins en matière de stationnement ;
5° La desserte par les transports en commun ;
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Ces orientations sont opposables aux tiers : tout aménagement, installation, travaux, construction doit donc les respecter en termes de compatibilité, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non à la lettre.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Orientations d'aménagement et de programmation

I. Phasage des aménagements

Afin de maîtriser l'urbanisation de la commune dans le temps et en fonction des opportunités, il conviendra de respecter un phasage des aménagements de chaque zone.

1- Ancienne Cité minière Rouge et Court : aménagement possible à partir de 2020

2- Secteur situé entre la rue de l'Egalité et la ruelle Ghesquière : aménagement possible à partir de 2020

3- Secteur situé entre la RD54A et la rue L. Blum : aménagement possible à partir de 2023

4- Secteur situé entre la RD54B et la RD54 : aménagement possible à partir de ~~2025~~ 2030

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

II. Secteur situé entre la RD54A et la rue L. Blum

1. Contexte et enjeux

Le site d'étude dédié principalement au logement spécialisé ou non se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément au sein du tissu urbain principal communal à proximité du centre-ville.

Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement cultivés et végétalisés en cœur d'îlot.

Le projet est bordé de toutes parts par des fonds de jardins des habitations des rues Blum, St-Venant, M. Sénéchal, Molière et par une école. Aucune voie routière ne borde directement la zone. Seule une voie douce permettant la desserte arrière des habitations de la rue Blum borde le sud de la zone. L'impasse M. Sénéchal bute sur la zone de projet.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat groupé, équipement, …

La zone d'étude d'une superficie de 2,74 Ha présente l'occasion de limiter l'extension urbaine communale en investissant en profondeur un cœur d'îlot. Elle sera l'occasion d'y implanter des logements résidentiels familiaux, un béguinage et l'extension de l'école existante.

Elle est accessible depuis la voie la bordant au sud, ainsi que par l'impasse Sénéchal.

Le projet s'intègre parfaitement dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité d'équipements et d'un réseau viaire développé.

La zone d'étude et les constructions environnantes

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel au sein d'un secteur déjà résidentiel à proximité de la centralité est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2. Orientations particulières

Accès routiers au site

Deux accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée. Ils seront dédiés aux accès routiers et piétonniers.

Ils prendront appui sur la rue Molière à l'ouest, ainsi que sur la rue St-Venant (RD54A) au nord-est.

Ces deux accès seront aménagés en double-sens de circulation et permettront d'entrer et de sortir de la zone. Ces accès pourront supporter la ou les voiries de desserte.

Les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment sur la rue Carette.

Voirie

Chaque secteur résidentiel sera doté de sa propre voirie de desserte indépendante l'une de l'autre afin de garantir la sécurité, notamment au sein du béguinage.

Le secteur ouest sera desservi depuis la rue Molière à l'ouest, tandis que le secteur est sera desservi depuis la RD54A au nord-est.

Ces voiries pourront prendre la forme de voies partagées et devront être accompagnées d'un traitement paysager et d'un cheminement doux.

Elles devront être sécurisées pour l'ensemble des usagers.

Afin de compléter le maillage viaire et de desservir l'ensemble de la zone, des voiries secondaires pourront venir s'appuyer la voirie primaire. Ce réseau secondaire devra également comprendre un cheminement piétonnier, ainsi qu'une mise en valeur paysagère.

Déplacement doux

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons et permettra de rallier les différents secteurs alentours. Des connexions devront être créées vers l'impasse Sénéchal, vers la voie de desserte de garages au sud, entre les deux secteurs résidentiels et entre la zone d'étude et le centre-ville (vers l'est). La voie de desserte des garages devra conforter et sécuriser les déplacements doux le long de son tracé.

Intégration paysagère

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier, il conviendra d'aménager une frange paysagère sur les franges directement en lien avec les habitations existantes, notamment au nord près de l'impasse M. Sénéchal. De même, il conviendra d'implanter une bande paysagère végétalisée entre les deux zones résidentielles.

Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Programmation et organisation

L'ouest de la zone sera dédié à l'implantation de logements sur environ 2 Ha, tandis que l'est sera dédié à l'implantation d'un béguinage sur environ 0,8 Ha. Le béguinage sera donc situé au plus proche de la centralité. Les deux secteurs résidentiels seront connectés par une voie douce.
La zone scolaire sera isolée afin de garantir la sécurité.

Prise en compte des réflexions d'évolution des secteurs voisins

Le centre-ville communal fait l'objet d'une réflexion pour sa restructuration. Il conviendra de prendre en compte les pistes d'aménagement et de mettre en cohérence, si possible, les deux secteurs.

Cohérence urbaine, architecturale et paysagère

Afin de maximiser la cohérence architecturale, urbaine et paysagère du secteur, il conviendra de réaliser les aménagements de toutes les zones en même temps.

Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. Schéma d'aménagement

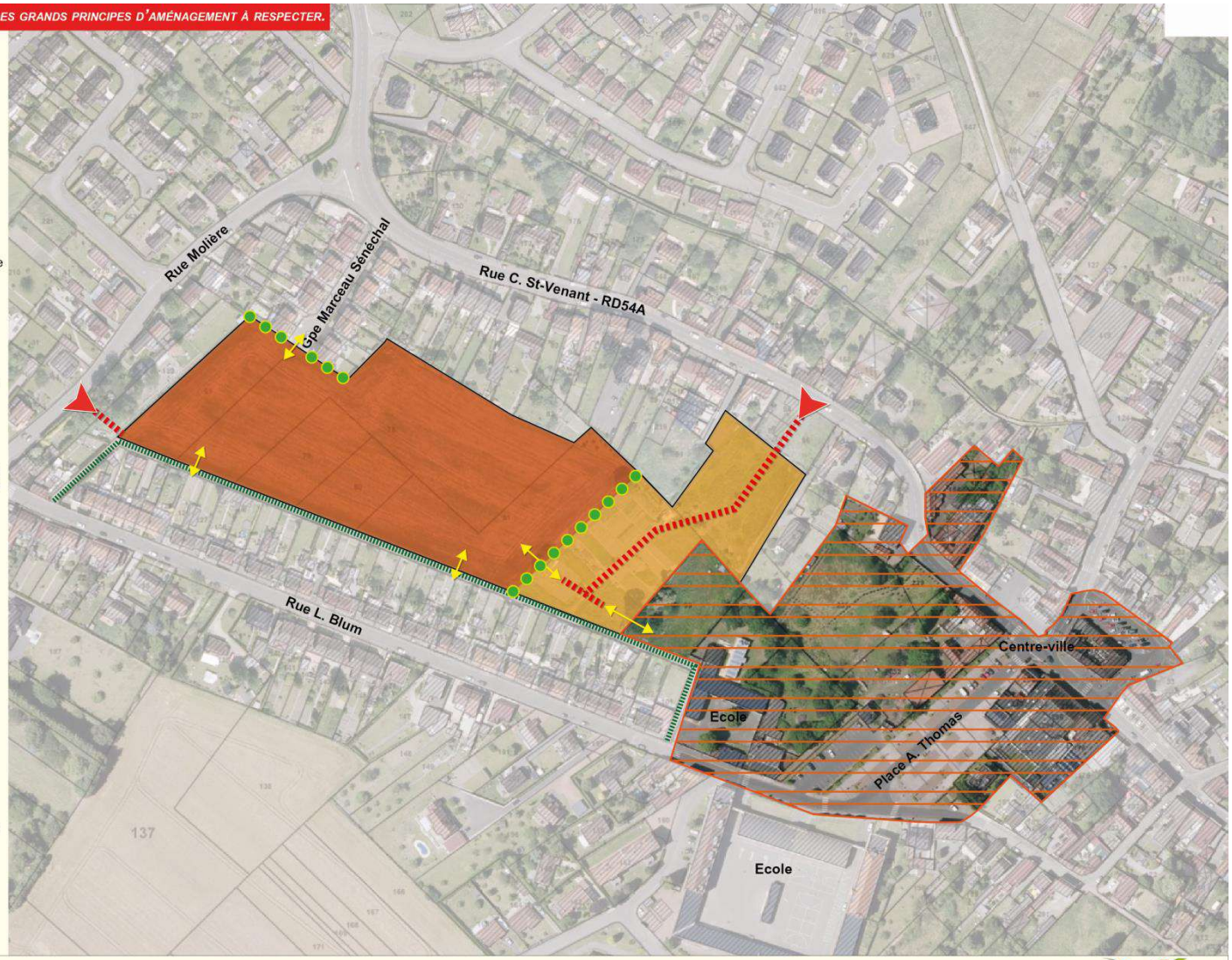
Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

CES ORIENTATIONS SONT SCHÉMATIQUES ET REPRÉSENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER.

- Zone d'étude : 2,74 Ha
- Principe de création d'accès routiers sécurisés à la zone
- Principe de création d'une voie de desserte accompagnée d'un cheminement doux et d'un traitement paysager
- Principe de création de liaisons douces sécurisées entre les secteurs
- Principe de confortement et de sécurisation de la voie notamment pour les modes doux
- Implanter une bande paysagère végétalisée permettant l'intégration et le tamponnement des nuisances visuelles
- Secteur dédié à l'aménagement de logements - 2 Ha
- Secteur dédié à l'aménagement d'un béguinage - 0,8 Ha
- Secteur de réflexion autour de la restructuration de la centralité - voir OAP «Restructuration du centre-ville»

Des voiries de desserte pourront être aménagées au sein de la zone de logements. Elles pourront prendre la forme de voies partagées et devront être accompagnées d'un traitement paysager et d'un cheminement doux.

Tous les secteurs devront être aménagés en même temps.



OSTRICOURT

50m

N

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR SITUÉ ENTRE LA RD54A ET LA RUE L. BLUM.

urbycom

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

III. Ancienne cité minière Rouge et Court

1. Contexte et enjeux

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément à l'extrémité ouest du tissu urbain principal communal en limite communale avec Oignies.

Le projet requalifie des espaces libres anciennement occupés par la cité minière Rouge et Court. Un projet résidentiel est en cours de réalisation de l'autre côté de la rue des Fusillés sur la commune de Oignies.
La zone est actuellement occupée par des espaces enherbés et quelques arbres.

Le projet est bordé à l'ouest par la rue des fusillés (rue étroite et peu traitée), au sud et à l'est par des espaces cultivés et au nord par des jardins et quelques constructions annexes ou non.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions anciennes de ville, de l'habitat minier et des constructions neuves au sein du projet d'Oignies…

La zone d'étude d'une superficie d'1Ha présente l'occasion de réinvestir une ancienne cité minière.
Elle est accessible depuis l'ouest via la rue des Fusillés.

Le site d'étude

La rue des Fusillés et des constructions alentours

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel au sein d'un secteur résidentiel et agricole est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

2. Orientations particulières

Accès routiers au site
Deux accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée. Ils seront dédiés aux accès routiers et piétonniers.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Ils prendront appui sur la rue des Fusillés à l'ouest.
Ces derniers permettront la desserte de la zone. Ils pourront supporter la voirie de desserte.
Les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment sur la rue des Fusillés.

Voirie
Une voirie primaire réalisera un bouclage viaire de la zone depuis les deux accès routiers précités. Celle-ci structurera la zone d'étude.
La voirie primaire sera accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux. Elle devra être sécurisée pour l'ensemble des usagers.

Afin de garantir un maximum de sécurité pour la desserte de la zone, il conviendra d'élargir la rue des Fusillés afin de lui permettre de supporter l'ensemble des futurs flux routiers de façon sécurisée.

Déplacement doux
La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons et permettra de rallier les secteurs alentours. De plus, une bande sécurisée pour les déplacements doux devra être aménagée le long de la rue des Fusillés.

Intégration et valorisation paysagère
Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier, deux traitements végétalisés seront réalisés. Les franges sud et est en lien avec les espaces agricoles recevront une frange végétalisée d'une hauteur de 2m minimum. ~~La frange nord en lien avec les constructions existantes recevra une frange végétalisée d'1,8m de hauteur minimum. Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.~~

Programmation
La zone d'étude devra respecter une ~~l'~~implantation de 100% ~~70%~~ de lots libres. ~~et de 30% de logements sociaux~~.

Equipement en réseaux du site
Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

CES ORIENTATIONS SONT SCHEMATIQUES ET REPRESENTE DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER

- Zones d'études : 1.27 ha
- Principes de création d'accès routiers sécurisés à la zone
- Principe de création d'une voie partagée de desserte accompagnée d'un cheminement piétonnier et d'un traitement paysager
- Aménagement d'une bande sécurisée pour les déplacements doux
- Elargissement de la rue des Fusillés afin de la sécuriser
- Implantation d'une frange végétalisée de 2 m de hauteur minimum
- Limite communale

OSTRICOURT

60 M

N

Orientations d'aménagement et de programmation - Ancienne cité minière Rouge et Court

VERDI

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

IV. Restructuration du centre-ville

1. Contexte et enjeux

Le centre-ville d'Ostricourt est encombré, peu ouvert et peu lisible. Certains îlots sont vétustes et la sécurité piétonne n'est pas optimale. La refonte de ce secteur paraît indispensable pour redonner une identité plus marquée à la commune et pour améliorer le cadre de vie des habitants.

Le projet se situe autour de la Place A. Thomas, de la rue Jaurès, de la rue Evrard et de la rue Blum.

L'urbanisme en place est constitué d'équipements, de commerces, d'habitats traditionnels de bourg, de ferme, de formes variées, de volumes et de styles variés.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Une partie du centre-ville à restructurer

La requalification du centre-ville permettant d'embellir et d'améliorer le cadre de vie communal et d'identifier précisément le centre-ville est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

2. *Orientations particulières*

Organisation et fonctionnalité

Un des objectifs est la reconquête des espaces, la réouverture ou l'ouverture de l'espace public et de l'amélioration de la lisibilité des espaces.

Ceci passera par la création d'une zone mêlant commerces, logements, équipements publics et espaces verts entre la place A. Thomas et la rue J. Jaurès.
Elle représentera un espace public ouvert traversable par tous et agréable pour tous.

Bâti

La requalification des fronts bâtis de la rue Jaurès et des abords de la Place de l'Estrée permettra de redonner une cohérence et harmonie à cette centralité. Il conviendra de veiller à la conservation de l'architecture locale et identitaire du Nord-Pas-de-Calais.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Un secteur dédié en partie à l'aménagement de constructions résidentielles et commerciales prendra place à l'ouest de la centralité, entre la rue Jaurès et la place Thomas. Les constructions devront présenter des typologies propres au centre-ville et respecter l'identité communale.

Déplacements

L'idée principale est de sécuriser au maximum l'ensemble des déplacements pour tous les usagers. Ainsi, les rues Jaurès, Evrard et les traversées de places devront recevoir un traitement de mise en sécurité poussé, notamment au niveau du point sensible pour les piétons localisé sur le plan. Les déplacements doux doivent être mis à l'honneur et priorisé au maximum afin de créer une centralité urbaine piétonne.

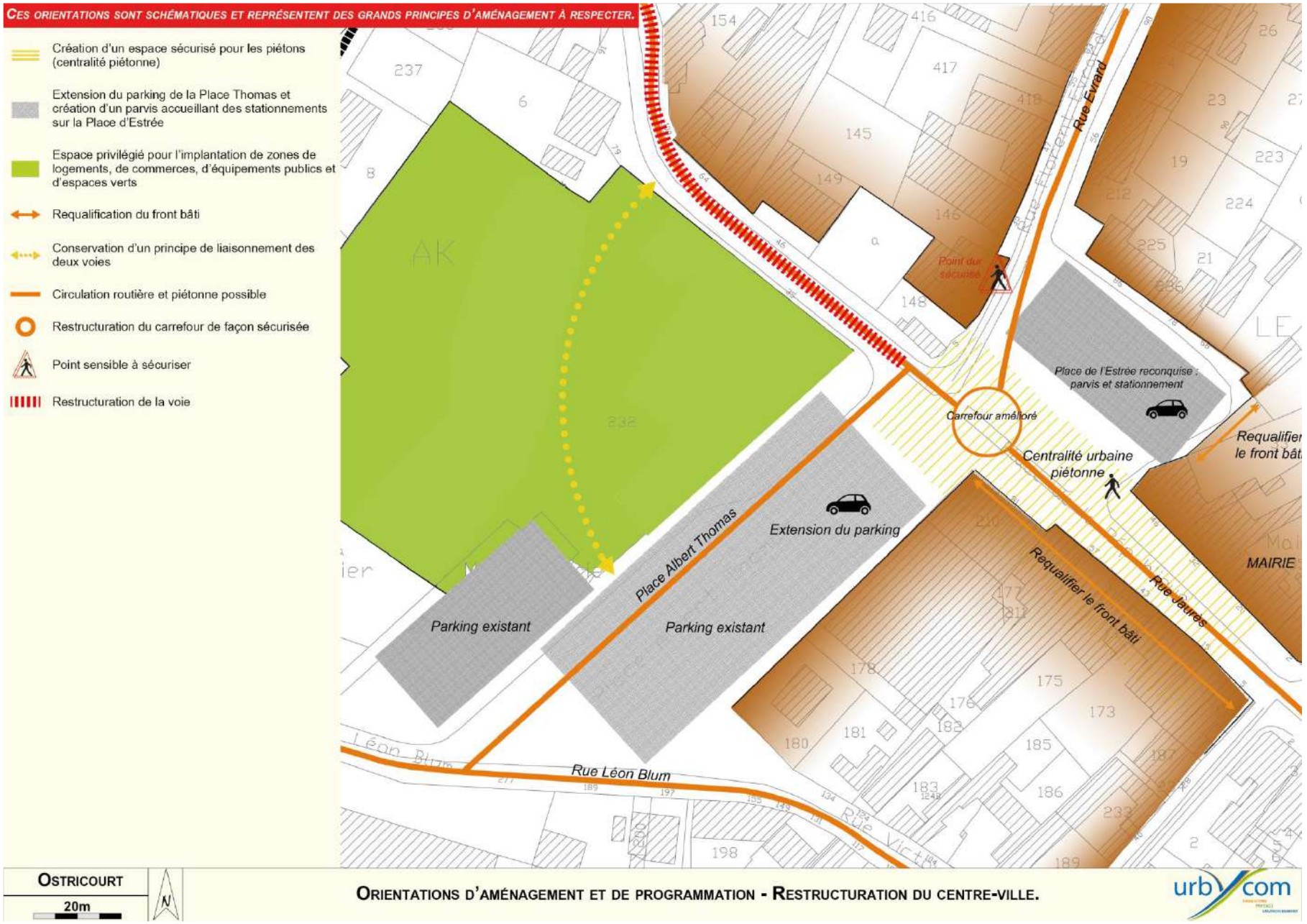
La sécurisation passera par l'accentuation de la lisibilité des espaces et par une meilleure répartition des flux afin d'équilibrer les priorités. Elle passera également par la restructuration du nord de la rue J. Jaurès jusqu'au carrefour avec la Place A. Thomas. Cette restructuration permettra d'adapter la voie aux futurs flux et enjeux de sécurité.
Le carrefour des rues Jaurès, Thomas et Evrard devra être totalement restructuré et sécurisé.

Le parking de la Place Thomas devra être étendu afin d'intégrer plus de stationnements, au même titre que la Place de l'Estrée qui devra se doter d'un parvis intégrant les stationnements.

La zone verte devra conserver un liaisonnement possible entre la place Thomas et la rue Jaurès afin de fluidifier les déplacements.

3. *Schéma d'aménagement*

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

V. Zone d'activités – RD306

1. Contexte et enjeux

Le site d'étude dédié aux activités économiques se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément au sud-ouest de la commune. Elle vient en complément de la zone économique de Dourges existante et en extension : Plateforme Multimodale de Dourges.

Le projet urbanise des espaces actuellement cultivés et en partie végétalisés sur certaines franges. Une voirie traverse la zone et réalise le lien entre la rue des Fusillés et la RD306.

Le projet est bordé de toutes parts par des infrastructures routières et ferroviaires. La RD306 borde l'ouest de la zone, des voies ferrées bordent le sud et l'est et le nord est bordé par une route et quelques espaces agricoles.

Elle est accessible à l'ouest, au nord et à l'est par les rues des fusillés et son prolongement et la RD306.

Le projet économique s'intègre parfaitement dans un tissu économique existant aux alentours et il bénéficie de la proximité d'un réseau viaire développé.

Une partie de la zone d'étude

L'intégration du projet dans un environnement économique dans un secteur économique et agricole est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2. Orientations particulières

Accès au site

Trois accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée. Ils seront dédiés aux accès routiers et piétonniers.

Ils prendront appui sur la rue des Fusillés, sur le carrefour giratoire de la RD306 au nord et sur le carrefour giratoire de la RD306 au sud. Les deux premiers accès supporteront la voirie primaire de desserte de la zone.

Ces trois accès seront aménagés en double-sens de circulation et permettront d'entrer et de sortir de la zone.

Les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

Voirie

Une voirie primaire pourra réaliser un bouclage viaire de la zone depuis les accès précités. Celle-ci structurera la zone d'étude.

La voirie primaire, en double-sens de circulation, sera accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux.

Elle devra être sécurisée pour l'ensemble des usagers.

Afin de compléter le maillage viaire et de desservir l'ensemble de la zone, des voiries secondaires pourront venir s'appuyer la voirie primaire. Ce réseau secondaire devra également comprendre un cheminement piétonnier, ainsi qu'une mise en valeur paysagère.

Déplacement doux

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons et ce de manière sécurisée.

Gestion des servitudes

La voie ferrée est accompagnée de servitudes de recul et d'entretien le long de son tracé. Il conviendra de respecter ces dernières, notamment le long de la voie traversant la zone.

Intégration paysagère et environnementale

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier, il conviendra d'aménager une frange paysagère sur les limites ouest, nord et sud de la zone de projet, ainsi qu'au niveau des entrées de zone. Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs. Ce traitement devra se faire au moyen de végétation arboricole et arbustive.

En plus de cela, toujours dans l'optique de valoriser et conserver les ressources existantes, il conviendra de prendre en compte les cours d'eau présents au sein et sur les limites de zones ainsi que leur végétation. Le fonctionnement hydraulique devra même être renforcé par l'aménagement d'ouvrages hydrauliques en accompagnement du traitement paysager prévu sur les franges.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Evolution future

Afin d'envisager un développement futur de la zone et de limiter son enclavement, il conviendra de conserver des perméabilités viaires vers la future surface commerciale de Oignies au nord du projet.

Equipement en réseaux du site

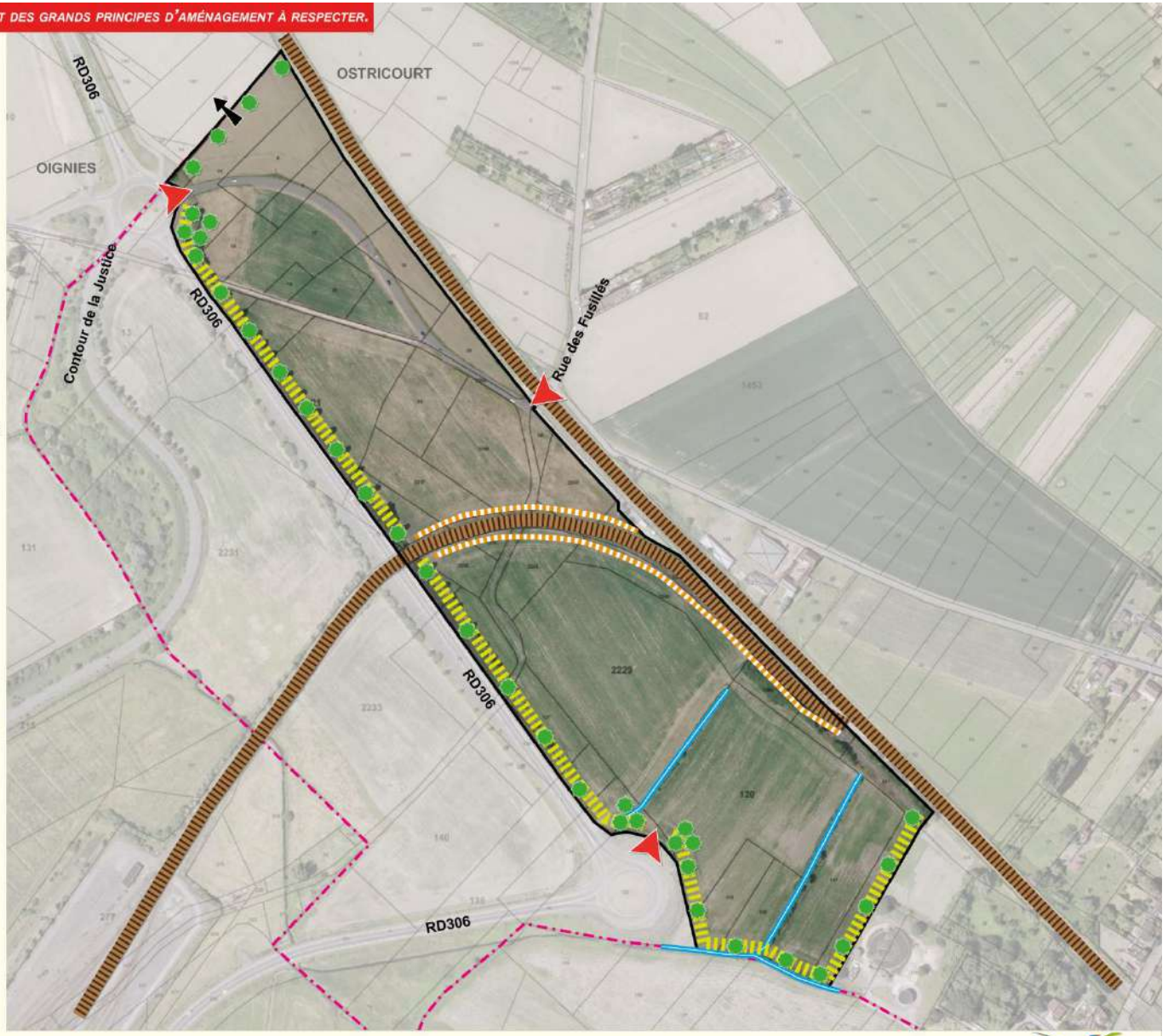
Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

CES ORIENTATIONS SONT SCHÉMATIQUES ET REPRÉSENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER.

- Zone d'étude : 14,9 Ha
- Principe de création d'accès routiers sécurisés à la zone
- Principe de création d'une voie primaire de desserte accompagnée d'un cheminement piétonnier et d'un traitement paysager
- Aménager une bande paysagère permettant la gestion hydraulique
- Implanter une végétation arboricole et arbustive sur les franges et en entrée de zone permettant l'intégration et le tamponnement des nuisances visuelles
- Conserver une potentielle connexion vers la future surface commerciale de Oignies
- Respect des servitudes liées à la voie ferrée
- Prendre en compte les cours d'eau et leur végétation
- Voie ferrée
- Limite communale



OSTRICOURT
50m
N

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - ZONE D'ACTIVITÉS - RD306.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

VI. Secteur situé entre la RD54B et la RD54

1. Contexte et enjeux

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément au sud-est du tissu urbain communal.

Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement pâturés et végétalisés situés en seconde trame du tissu existant.

Le projet est bordé à l'ouest et au nord par des fonds de jardins des habitations des rues France et Zola. Les limites sud et est sont limitées par des espaces cultivés et pâturés.

Un réseau hydraulique (fossés) traverse la zone et la borde à l'ouest et à l'est.

Un court linéaire libre de la zone de projet se situe le long de la rue Zola au nord. Un chemin de desserte agricole rejoint la zone au sud-ouest.

Un projet d'habitat est en cours de réalisation au sud-ouest de la zone de projet. Il convient d'intégrer ce dernier à la réflexion.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat récent, …

La zone d'étude d'une superficie de 3,4Ha présente l'occasion d'investir des espaces implantés en profondeur du tissu urbain.

Le projet bénéficie de la proximité d'un réseau viaire développé.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

DÉPLACEMENTS

La RD54B :

Axe primaire sécurisé de la commune en double sens se ralliant à la RD54. L'accès à la zone se fera à proximité d'un accès privé à sécuriser.

La RD54 :

Axe primaire sécurisé de la commune en double sens réalisant la desserte et le transit du nord au sud.

Le chemin agricole :

Chemin de desserte agricole non traité pour des circulations routières et piétonnes sécurisées. L'accès se fait en sortie de virage de la RD54 et à proximité d'un accès privé à sécuriser.

Sécuriser les accès depuis les RD, gérer le rapport avec les accès privés et faciliter et sécuriser les déplacements routiers et piétonniers

URBANISATION PROCHE

RD54 :

- Maisons mitoyennes (par deux) et en R+1. La brique domine. L'implantation est en léger retrait avec jardinet et jardin derrière.

RD54B :

- L'urbanisation récente présente des pavillons en brique et en enduit (en R+C) implantés au centre de la parcelle et du jardin.

Des constructions plus traditionnelles sont présentes aux alentours mais elles sont minoritaires

Rester en cohérence avec les trames urbaines existantes (volumes, matériaux, implantation)

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- La zone est occupée par des espaces pâturés et quelques arbres.
- La zone est visible depuis l'entrée de ville (RD54B).
- Un cours d'eau traverse la zone et la borde à l'ouest.
- Des perspectives visuelles sont possibles vers la gare (au sud).
- Les interfaces avec les habitations existantes sont réalisées par des clôtures et/ou des haies.

Gérer de façon paysagère les interfaces et prendre en compte les enjeux hydrauliques

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel, naturel et agricole est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

2. Orientations particulières

Accès au site

Deux accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée. Ils seront dédiés aux accès routiers et piétonniers.

Le premier prendra appui sur la rue Zola (RD54B) au nord et le second se raccordera à la voirie du projet en cours de réalisation au sud-ouest de la zone. Ainsi, ce second accès débouchera sur la rue A. France à l'ouest.

Ces deux accès permettront d'entrer et de sortir de la zone. Ils pourront supporter la voirie de desserte.

Les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment sur la rue Zola.

L'accès nord devra permettre la desserte des habitations existantes en toute sécurité.

Voirie

Une voirie primaire réalisera un bouclage viaire de la zone depuis les deux accès routiers précités. Celle-ci structurera la zone d'étude.

Elle sera en sens unique de circulation (du nord vers le sud) et devra être accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux.

Elle devra être sécurisée pour l'ensemble des usagers.

Afin de compléter le maillage viaire et de desservir l'ensemble de la zone, des voiries secondaires pourront venir s'appuyer la voirie primaire. Ce réseau secondaire devra également comprendre un cheminement piétonnier, ainsi qu'une mise en valeur paysagère.

Les voies pourront prendre la forme de voies partagées. Toutefois, l'axe primaire devra permettre le passage d'engins agricoles.

Déplacement doux

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons et permettra de rallier les secteurs alentours.

Intégration paysagère et environnementale

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce projet, il conviendra d'aménager une frange paysagère sur la frange de la zone en lien avec les espaces agricoles à l'est et au sud. Cette bande paysagère permettra l'intégration de la zone depuis l'entrée de ville de la RD54B.

En plus, une bande paysagère végétalisée devra être implantée le long des fossés existants sur la frange ouest et au sein de la zone. Elle permettra la valorisation et la protection de la ressource hydraulique présente sur le secteur. Elle réalisera les transitions entre les différents espaces.

Le fossé traversant la zone devra nécessairement être franchissable. Pour cela, un ouvrage de franchissement devra être réalisé en cohérence avec les enjeux hydrauliques et environnementaux

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

et les enjeux sécuritaires de la traversée routière et piétonne. Il devra être réalisé en cohérence avec le projet voisin en cours de réalisation.
Ces traitements paysagers permettront de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.
Afin de valoriser la gare située au sud de la zone, il conviendra de conserver des perspectives visuelles qualitatives vers cette dernière depuis le sud de la zone.
Afin de protéger les ressources naturelles présentes au sein et sur les bords de la zone, il conviendra d'instaurer une bande d'inconstructibilité de 6m depuis les fossés existants.

Programmation
La zone d'étude devra respecter une densité minimale de 25 logements par hectare.

Desserte agricole
Il conviendra de conserver une desserte adaptée et suffisante pour le passage des engins agricoles exploitant les alentours.

Equipement en réseaux du site
Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

CES ORIENTATIONS SONT SCHÉMATIQUES ET REPRÉSENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER.

- Zone d'étude : 3,4 Ha
- Sécuriser le carrefour et les accès aux habitations existantes
- Principe de création d'accès routiers sécurisés à la zone
- Principe de création d'une voie primaire de desserte accompagnée d'un cheminement doux et d'un traitement paysager (ou voie partagée au sein de la zone) La voie devra permettre le passage d'engins agricoles. La voie aura une emprise de 6m de large minimum et sera en sens unique
- Permettre un franchissement du cours d'eau adapté aux enjeux de sécurité et aux enjeux environnementaux et en cohérence avec le projet voisin
- Prendre en compte les fossés existant
- Aménager une bande paysagère végétalisée permettant la gestion du cours d'eau et de la transition entre les espaces
- Aménager une bande paysagère végétalisée permettant l'intégration de la zone depuis l'entrée de ville
- Conserver au maximum des perspectives visuelles vers la gare
- Périmètre du projet d'habitat voisin
- Tracé de voirie du projet voisin
- Bande d'inconstructibilité de 6m depuis le fossé
- Sens de circulation de la voirie

Il conviendra de respecter une densité minimale de 25 lgts/Ha

Il conviendra de conserver une desserte adaptée et suffisante pour le passage des engins agricoles exploitant les alentours

OSTRICOURT

25m

N

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR SITUÉ ENTRE LES RD54B ET RD54.

urbycom

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

VII. Secteur situé entre la rue de l'Egalité et la ruelle Ghesquière

1. Contexte et enjeux

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune d'Ostricourt et plus précisément au sein du tissu urbain principal communal à proximité de la centralité.

Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement végétalisés (arbres, arbustes, herbe…) et des espaces cultivés entre des résidences et le terril.

Le projet est bordé au sud par la ruelle Ghesquière recevant des déplacements piétonniers, à l'ouest par des espaces végétalisés et le jardin d'une habitation, à l'est par des habitations et leurs jardins et au nord par des espaces cultivés et boisés.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat récent, équipement, …

La zone d'étude d'une superficie de 1,24Ha présente l'occasion de limiter l'extension urbaine communale en investissant des espaces situés en épaisseur du tissu existant.

Elle est accessible depuis le sud via une dent creuse libre de construction située le long de la rue Gambetta et depuis le sud-ouest via la ruelle Ghesquière qui présente un espace libre de construction.

Le projet s'intègre dans le tissu urbain et bénéficie de la proximité d'équipements et d'un réseau viaire proche.

Dent creuse d'accès potentiel à la zone

Secteur d'accès principal à la zone

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

La zone d'étude, sa végétation et le terril

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel et naturel est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

2. *Orientations particulières*

Accès au site

Un accès principal à la zone sera aménagé de façon sécurisée. Il sera dédié aux accès routiers et piétonniers.

Il prendra appui sur la ruelle Ghesquière au sud-est. Il occupera un espace compris entre une haie et un mur d'enceinte. Il sera aménagé en double-sens de circulation et permettra d'entrer et de sortir de la zone. Il pourra supporter la voirie primaire de desserte.

Un accès potentiel pourra être aménagé depuis la rue Gambetta au sud-ouest. Il investira une actuelle dent creuse.

Le ou les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment sur la ruelle Ghesquière et sur la rue Gambetta.

Voirie

Une voirie primaire de desserte réalisera la desserte, voire un bouclage viaire de la zone, depuis l'accès ou les accès routiers précités. Celle-ci structurera la zone d'étude.

La voirie primaire, en double-sens de circulation, sera accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux.

Elle devra être sécurisée pour l'ensemble des usagers. Elle pourra prendre la forme d'une voie partagée.

Déplacement doux

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons et permettra de rallier la ruelle Ghesquière longeant le sud de la zone et permettant de rallier les secteurs alentours.

Par ailleurs, la ruelle Ghesquière devra être restructurée si nécessaire afin de supporter les futurs flux de déplacement des nouveaux usagers.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Emplacement réservé

Un emplacement réservé est localisé le long de la frange ouest de la zone. Il est dédié à l'extension du cimetière.

Intégration paysagère

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier, il conviendra de conserver et conforter la haie existante sur la limite ouest de la zone et de créer une bande paysagère végétalisée sur les limites nord et est de la zone. Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.
Afin de valoriser le cadre de vie et les espaces naturels voisins de la zone, il conviendra de conserver des perspectives visuelles vers le terril au nord.

Programmation

La zone d'étude devra respecter une densité minimale de 20 logements par hectare.

Desserte agricole

Il conviendra de conserver une desserte adaptée et suffisante pour le passage des engins agricoles exploitant les alentours.

Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. *Schéma d'aménagement*

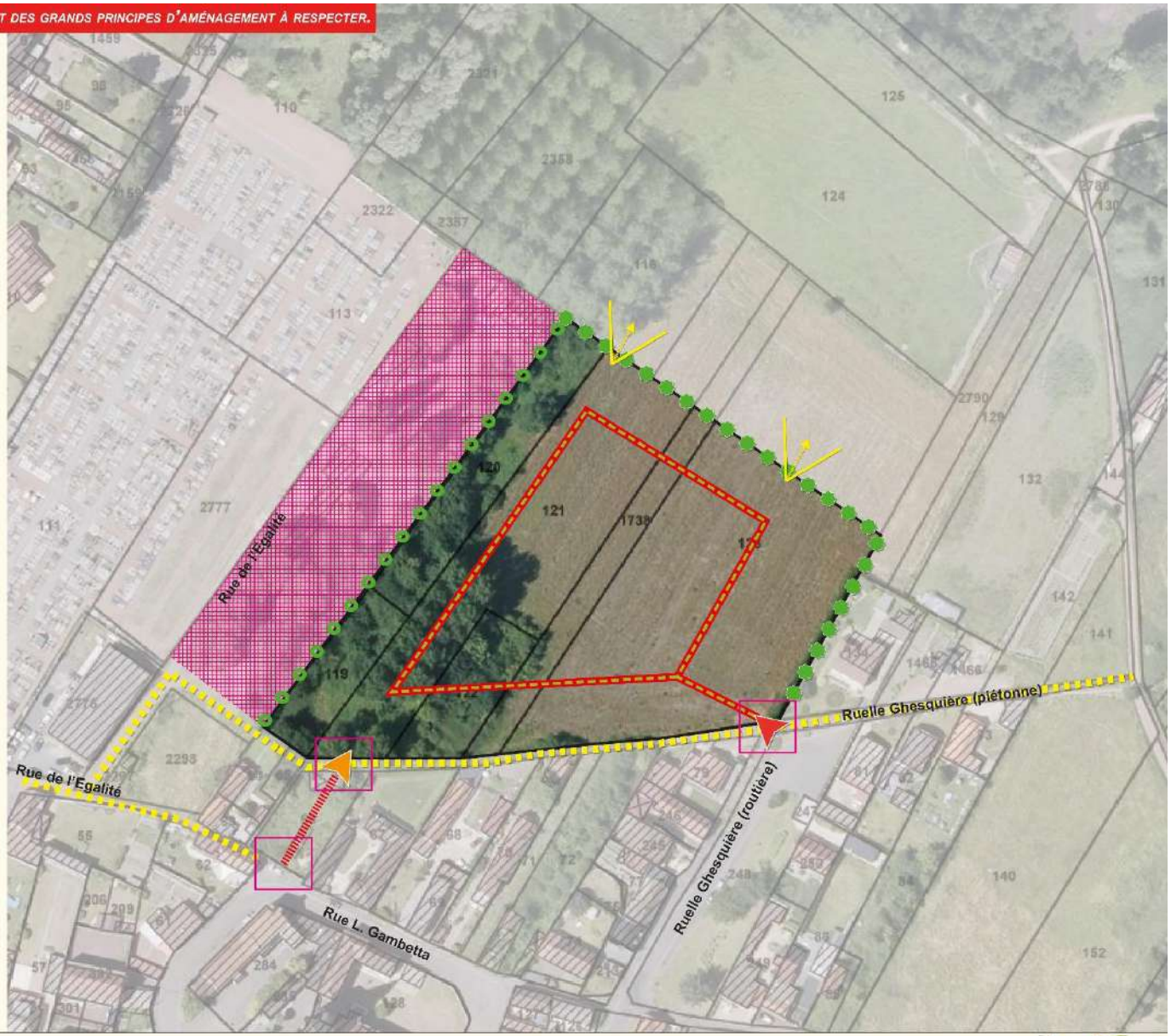
Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

CES ORIENTATIONS SONT SCHÉMATIQUES ET REPRÉSENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER.

- Zone d'étude : 1,24 Ha
- Principe de création d'accès routiers sécurisés à la zone
- Principe de création potentielle d'accès routiers sécurisés à la zone
- Principe de création d'une voie primaire de desserte accompagnée d'un cheminement piétonnier et d'un traitement paysager et/ou voie partagée
- Principe de sécurisation du carrefour
- Création potentielle d'une voie sécurisée permettant la desserte de la zone pour tous
- Conserver et/ou restructurer le chemin piétonnier et le liaisonner à la zone
- Conservation et/ou confortement de la haie existante
- Aménager une bande paysagère végétalisée permettant l'intégration de la zone depuis les abords du terril
- Conserver des perspectives visuelles vers le terril
- Emplacement réservé dédié à l'extension du cimetière

Il conviendra de respecter une densité minimale de 20 lgts/Ha

Il conviendra de conserver une desserte adaptée et suffisante pour le passage des engins agricoles exploitant les alentours



OSTRICOURT

25m

N

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR SITUÉ ENTRE LA RUE DE L'EGALITÉ ET LA RUELLE GHESQUIÈRE.

urbYcom

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

VIII. Restructuration du pôle gare

1. Contexte et enjeux

La gare d'Ostricourt est située à l'extrémité sud de la commune. Elle est au cœur d'un petit secteur résidentiel rattaché au tissu urbain principal par l'habitat linéaire de la RD54. Elle ne présente pas une localisation optimale pour les habitants d'Ostricourt, c'est pourquoi il convient d'envisager quelques améliorations concernant son accessibilité et ses fonctions.

Les points prioritaires à améliorer sont la sécurisation des déplacements de tous les modes (traversées de voies, de routes), la fluidité des flux et la gestion et l'intégration des stationnements, et l'intégration paysagère et la valorisation de ce secteur en entrée de ville.

Actuellement, le pôle gare permet des déplacements ferroviaires, accueille le stationnement de vélos et permet le stationnement un peu anarchique des voitures de l'autre côté de la RD54 par rapport à la gare.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, habitat récent, cité, équipement, … Ces espaces résidentiels ne possèdent pas tous d'espaces de stationnement suffisants. Il conviendra d'intégrer cette problématique au projet de développement du secteur.

Secteurs autour de la gare à restructurer

Le confortement de ce pôle dans sa dimension multimodale est un enjeu important.

2. Orientations particulières

Stationnement

Différents espaces de stationnement sont identifiés à proximité de la gare. Ces espaces sont à investir ou à restructurer.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'espace situé à côté de la gare (aplat orange) possède un abri à vélos et un cheminement doux en son sein menant au quai. Cet espace accueille également des éléments techniques liés à la voie ferrée. Toutefois, la restructuration de cet espace avec une meilleure implantation et un développement de l'abri à vélo est à envisager. Il conviendra également de conserver une ou des voies douces en son sein.

L'espace situé de l'autre côté de la RD54 (aplat orange) où se garent actuellement les usagers de la gare est peu structuré, non intégré et peu sécurisé. Cet espace mérite une restructuration, une sécurisation et une intégration paysagère et urbaine.

Un autre espace de stationnement est à aménager le long de la voie ferrée (aplat marron) dans le prolongement de l'espace existant. Il prendra place le long de la voie ferrée, derrière des habitations de la rue A. France, au sein d'espaces actuellement végétalisés. Cette localisation permet de limiter les traversées d'infrastructure pour rejoindre la gare et permet également de ne pas marquer négativement le secteur par la visibilité d'espaces de stationnement souvent peu valorisants. Depuis cet espace, les liaisons douces seront privilégiées et prioritaires vers la gare.

Trois autres secteurs de stationnement sont identifiés. Ils se situent de l'autre côté de la voie ferrée le long de la rue G. Facq et de la RD54.
La rue G. Facq longeant la voie ferrée possède un espace enherbé non utilisé par les habitants pouvant être facilement aménagé en espace de stationnement (aplat violet). L'emprise de la voie et sa circulation en sens unique permet d'envisager la création de places de stationnement linéaires (à cheval ou non selon la restructuration) le long de la voie ferrée.
Le dernier espace de stationnement envisagé dans ce secteur est situé au sein d'une poche enherbée implantée le long de la RD54 (aplat écru).
Ces espaces de stationnement pourront servir aux résidents et aux usagers de la gare et devront offrir aux piétons des possibilités de déplacement sécurisé vers la gare.

Déplacement doux
Le pôle gare devra être accessible par les modes doux de façon la plus sécurisée possible. Les différents espaces de stationnement devront proposer des voies douces lisibles, marquées, sûres et les plus directes vers la gare.
Les cyclistes devront pouvoir accéder aisément, sans conflit avec les autres usagers, aux espaces qui leur seront dédiés. L'abri à vélos pourra être déplacé et restructuré afin d'être adapté à la nouvelle forme du pôle.

Sécurisation du pôle
Il conviendra de sécuriser l'ensemble des déplacements (doux, motorisés) au sein et autour du pôle gare. Ceci passera par la création de cheminements propres assez larges et bien délimités pour les usagers. Des marquages au sol sur la RD54 permettraient d'unifier les espaces et de rendre lisibles les cheminements empruntés par les usagers. Les traversées de voie ferrée et des différentes voies routières à proximité devront être sécurisées.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Intégration paysagère

Afin d'intégrer ces différents espaces dans leur environnement (naturel et urbain), afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce projet et afin d'agrémenter ce secteur situé en entrée de ville, les différents espaces de stationnement et de liaisonnement devront être traités de façon paysagère. Ils devront recevoir sur des traitements végétalisés sur leurs franges, pourront se doter de matériaux qualitatifs et de revêtements perméables dans la mesure du possible. Les franges en lien avec la RD54, la rue Serveau et la voie ferrée devront présenter un traitement végétalisé qualitatif.

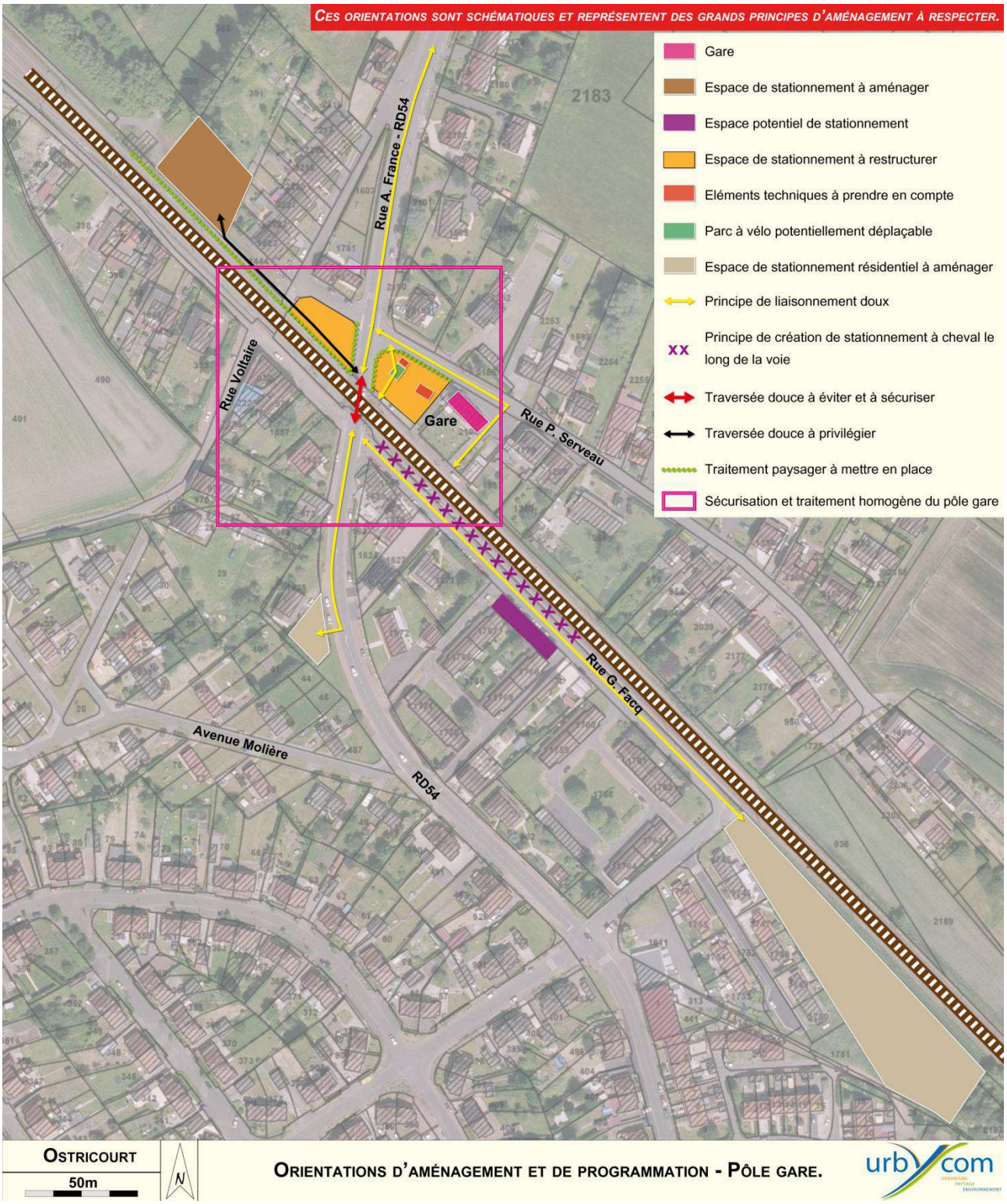
Eléments techniques

Deux éléments techniques sont implantés à proximité du parc à vélos. Ces éléments doivent être pris en compte dans les aménagements et leur déplacement est envisageable afin d'adapter le projet.

3. *Schéma d'aménagement*

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

IX. OAP – Déplacements

1. Contexte et enjeux

La commune d'Ostricourt possède un réseau d'infrastructures de déplacement bien développé sur son territoire. Elle dispose d'un réseau routier hiérarchisé allant de la route départementale (RD306, 54A, 54, …) à la voie de desserte en passant par la voie de liaison. Des sentiers et itinéraires piétonniers (de randonnée ou non) sillonnent également la commune. De plus, Ostricourt dispose d'un réseau ferroviaire et d'une gare située au sud de la commune de façon déconnectée du centre-ville. Une voie ferrée principale se raccorde à trois voies ferrées secondaires au sud du territoire. La commune présente des fonctions variées sur son territoire allant de la résidence (tissu résidentiel), à l'activité économique (zone économique) en passant par les loisirs (zone de loisirs) et la préservation et valorisation de l'environnement (terril, espace boisé).

Les enjeux liés aux déplacements sont principalement liés à la fluidité et le bon liaisonnement des secteurs, ainsi que la sécurité de tous les usagers dans tous les modes de déplacement. La valorisation d'un territoire passe par ces principes et par l'embellissement du cadre de vie et donc des secteurs de déambulation.

2. Orientations particulières

Déplacements doux

Il conviendra de préserver et de valoriser l'ensemble des cheminements doux existants, qu'ils soient dans le tissu urbain ou au sein des espaces naturels, de loisirs afin de rendre agréable les parcours des usagers. Le chemin de randonnée « Sentier de l'Arbre-échelle fait partie de ces itinéraires à préserver et valoriser. De plus, afin de limiter l'enclavement des secteurs et afin de faciliter l'accès à tous les types de milieux communaux, il conviendra de rechercher le liaisonnement maximum de l'ensemble des espaces différents (nature, loisirs, tissu urbain, …) du nord au sud et de l'est à l'ouest. Le piéton doit avoir une place dédiée et idéalement la plus prioritaire possible dans le réseau de déplacement. Cette réflexion peut se faire sur l'existant et sur les projets en cours ou à venir. Ainsi, le développement du pôle gare en pôle multimodal devra engendrer le renforcement des liaisons douces sécurisées entre ce dernier et le centre-ville, notamment via la RD54 (rue A. France).
La carte révèle le temps d'accessibilité piétonne depuis la gare pour des temps de 10 à 15 minutes de marche. Il est donc envisageable de développer une offre communale en lien avec cette capacité et cette possibilité de desserte depuis ce point communal.

Quelques points supplémentaires peuvent être envisagés pour faciliter les déplacements doux :

- Eviter l'encombrement des trottoirs par les véhicules,
- Développer des linéaires de déplacement adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR),
- Développer des continuités viaires,

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Déplacement et futurs projets

Les futures zone de développement qu'elles soient résidentielles, économiques ou de loisirs, devront être parfaitement connectées au réseau existant par tous les modes de transport possibles. Une réflexion doit être réalisée sur la desserte, la sécurisation, le liaisonnement, la restructuration des réseaux existants lors de la création d'un nouveau projet et le développement d'un secteur. Ceci permettra de gérer la sécurité, d'éviter l'enclavement de quartiers et d'harmoniser le tissu urbain.

Restructuration du réseau existant

En plus d'une réflexion menée sur la restructuration de certaines voies existantes lors de la création de nouveaux projets, il conviendra de se pencher sur deux axes actuellement très empruntés et pouvant être mieux sécurisé.

Ainsi, la rue des Fusillés marquant la limite ouest de la commune est peu structurée, peu large et ne permet pas le déplacement de tous les modes de façon sécurisée. De plus, un projet est en réflexion le long de son tracé. Son recalibrage et l'intégration de tous les modes de déplacement est à réaliser.

La RD3534 desservant les espaces de loisirs et la zone d'activités économiques au nord de la commune est également à sécuriser pour l'ensemble des usagers.

Entrée de ville

Parce qu'elles sont la première image et la première idée que l'on se fait d'une commune, les entrées de ville représentent de véritables seuils d'accès à vocation identitaire. Leur bonne lisibilité et leur embellissement participe à rendre le parcours communal agréable pour l'usager. Il conviendra de veiller à leur qualité et à leur homogénéité sur l'ensemble de la commune.

Déplacements mixtes, multimodaux et transport en commun :

Un réseau de bus est implanté sur la commune, il dessert une partie du tissu urbain principal communal. Il est complété par une halte ferroviaire qui dispose d'un abri à vélos. Ce pôle gare va être restructuré afin d'accueillir l'ensemble des modes de déplacements de façon sécurisée. Ainsi, la problématique du stationnement y sera revue.

Il conviendra de sécuriser la traversée de la voie ferrée pour tous les modes de déplacement (cycles, piétons, voitures, poids-lourds, …) au niveau de toutes les intersections (sud et ouest).

Desserte des différents secteurs communaux

De manière générale, l'ensemble des secteurs communaux, de toutes natures qu'ils soient doivent être accessibles par la plus large population possible. Ainsi, les espaces économiques existants ou en projet au nord et au sud, les espaces végétalisés de loisirs, les terrils ou anciens terrils, doivent tous être accessibles.

Les enjeux de sécurité y sont différents mais doivent tous être pris en compte selon les contextes.

Stationnement et espace public

Il conviendra de considérer la problématique du stationnement dans la requalification de l'espace public pour rééquilibrer et combler les besoins sur l'ensemble du territoire communal, notamment au niveau du pôle gare et du centre-ville.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Le centre-ville sera restructuré, les places existantes et les possibilités de stationnement seront étendues et repensées au sein d'espaces sécurisés et adaptées au fonctionnement des commerces.
Le pôle gare se verra également restructuré et de nouveaux espaces de stationnement seront aménagés (poche, linéaire, …) de part et d'autre de la RD54 et de la voie ferrée.
Ceci devrait permettre de limiter l'encombrement des trottoirs et le stationnement anarchique et ainsi l'insécurité routière.
Voici une liste de grands principes et de généralités concernant les déplacements à respecter au sein de la commune :

Adaptation et sécurité dans les déplacements en lien avec le fonctionnement et l'évolution communale

- Adaptation aux enjeux liés à la desserte collective et à la gestion des déchets (espace suffisant pour les véhicules de secours, communaux, de transport collectif, …),
- Mise en conformité des voies de déplacements (nouveau lotissement, flux supplémentaires, véhicules professionnels ou de transport…,),
- Adapter les réseaux viaires aux évolutions communales (développement économique, développement résidentiel, développement des équipements, …),
- Hiérarchiser le réseau de déplacement pour faciliter sa lisibilité et accroître la sécurité,
- Envisager le développement conjoint des transports en commun avec le développement communal (équipement, logement, zone économique, …),
- Faciliter la cohabitation des modes de transport au sein des zones à enjeux : exple : zone économique : cohabitation entre poids-lourds, véhicules légers, piétons, cyclistes, …
- Adapter les espaces de circulation à la vocation des lieux : résidence, centre-ville, zone économique (poids-lourds),
- Développer des poches de stationnement adaptées au sein des lotissements,
- Organiser les stationnements autour des secteurs à enjeux (équipements, commerces, résidence, …)
- Eviter le stationnement anarchique,
- Faciliter et fluidifier les déplacements,
- Sécuriser les déplacements,
- Sécuriser les voiries, les sentiers piétonniers, les pistes et bandes cyclables, …
- Sécuriser les carrefours et traversées : voie ferrée, cours d'eau, routes, … (éviter les obstacles pour l'œil aux carrefours (jardinières, panneau d'affichage, …)

Valorisation des axes de déplacement et valorisation par les axes de déplacement

- Valoriser les éléments d'intérêt et/ou patrimoniaux par la création d'axes de déplacements à proximité,
- Traiter de façon paysagère les continuités viaires et ferroviaires et leurs abords pour rendre agréable les déplacements au sein de la commune et tamponner une partie des nuisances.
- Valoriser les entrées de ville qui se franchissent la plupart du temps à l'aide d'un véhicule ou à pied.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Transport en commun

- Développer à proximité des points de desserte et développer le réseau vers les secteurs non desservis,
- Connecter la gare et les transports en commun avec le centre-bourg et les quartiers alentours,
- Développer les réseaux de transport en commun et les points d'arrêt,
- Développer des plates-formes multimodales,
- Favoriser le développement de voie partagée permettant la cohabitation des différents modes de déplacement en toute sécurité,
- Accompagner au maximum les déplacements routiers par des déplacements piétonniers,
- Développer des espaces de déplacement adapté à toutes les pratiques possibles,
- Développer des modes de déplacements alternatifs,

Liaisonnement et connexion par les axes de déplacement

- Liaisonner au maximum les différentes zones de développement avec l'existant,
- Eviter l'enclavement des quartiers,
- Favoriser le liaisonnement des quartiers,

Déplacements motorisés

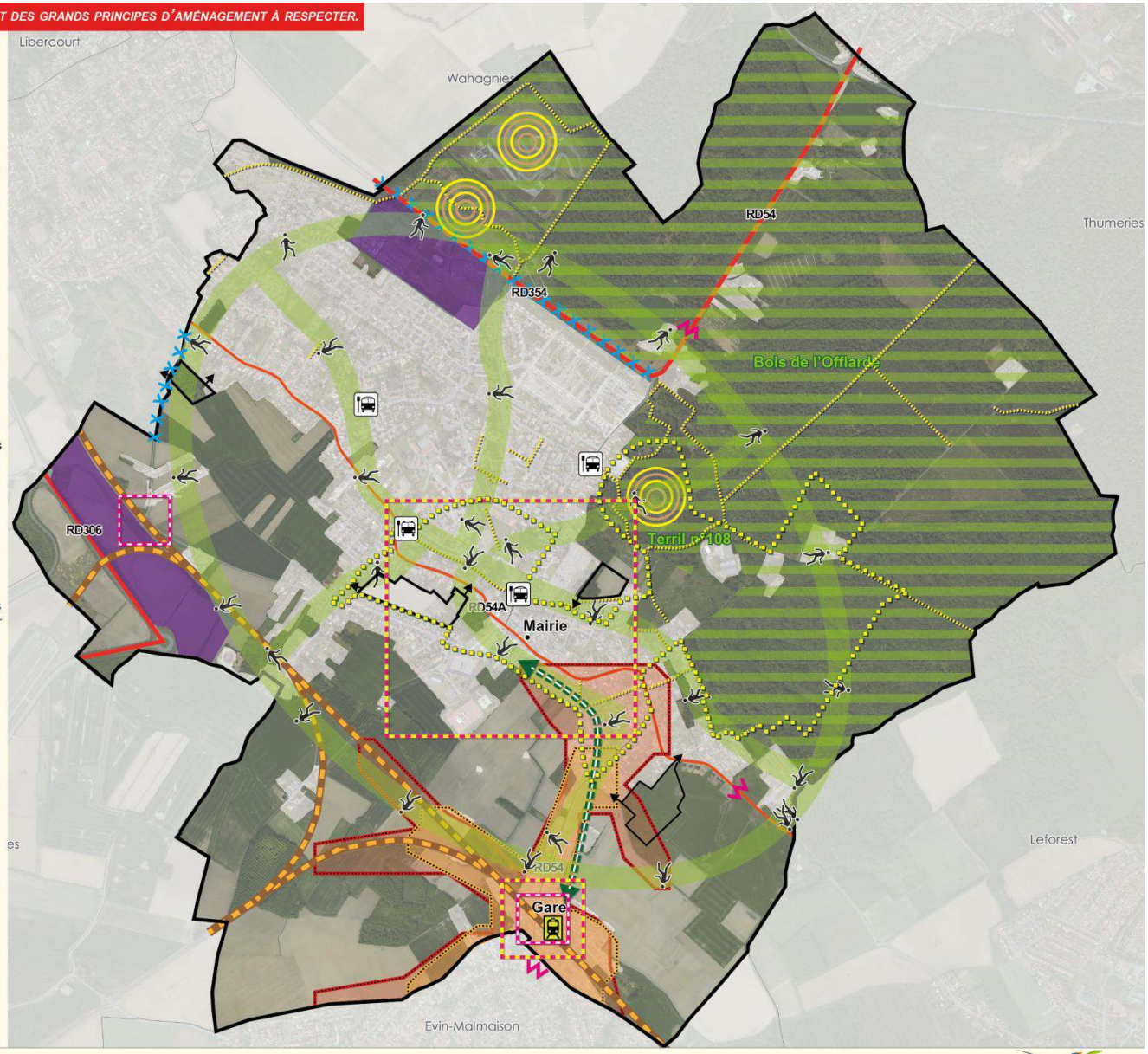
- Développer des continuités viaires,
- Eviter les impasses,

3. *Schéma d'aménagement*

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

CES ORIENTATIONS SONT SCHÉMATIQUES ET REPRÉSENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER.

- Voirie primaire
- Voirie secondaire
- Voie ferrée
- Valoriser et marquer davantage les entrées de ville
- Préserver et valoriser les cheminements doux existants
- Favoriser un maillage doux sur l'ensemble de la commune et des quartiers
- Chemin de randonnée : Sentier de l'Arbre-échelle
- Renforcer la liaison entre la Halte SNCF et le centre-ville par un renforcement de la mobilité douce dans la Rue Anatole France
- Favoriser les connexions avec le réseau viaire existant pour les futurs projets pour harmoniser le tissu urbain et éviter de créer des espaces enclavés - restructurer le réseau proche afin de l'adapter aux futurs flux
- Sécuriser les traversées de la voie ferrée pour tous les usagers
- Sécuriser l'axe très emprunté
- Considérer la problématique de stationnement dans la requalification de l'espace public pour rééquilibrer et combler les besoins sur l'ensemble du territoire communal : Requalification du secteur de la Halte SNCF et du centre-ville
- Assurer la bonne desserte et la sécurité à proximité des espaces économiques existants ou futurs
- Assurer la bonne desserte et la sécurité à proximité des espaces végétalisé de loisirs
- Terril ou ancien terril
- Zone accessible à pied en 15 min. depuis la gare
- Zone accessible à pied en 10 min. depuis la gare
- Gare
- Arrêt de bus



OSTRICOURT

250m

N

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - DÉPLACEMENTS.

urbycom

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

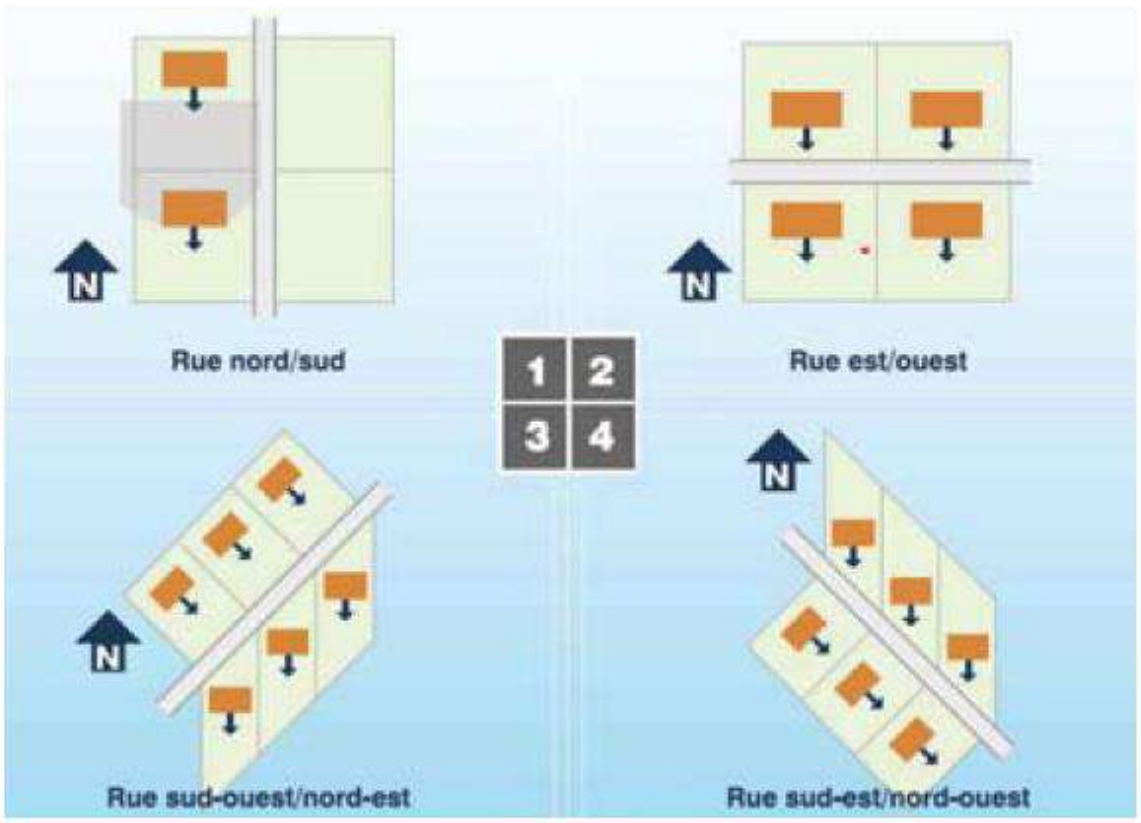
X. Recommandations pour l'aménagement des zones d'études

Aménagement bioclimatique

L'urbanisation de la zone devra être basée sur des réflexions prenant en compte l'aménagement bioclimatique. L'opération devra s'adapter à son environnement (et non l'inverse) et en tirer le plus de bénéfices possibles en fonction de son usage, notamment en matière d'énergie.

Afin d'optimiser les avantages liés à l'aménagement bioclimatique, notamment en termes de confort de vie et de réduction des coûts, il conviendra de :

- Etudier la topographie de façon à optimiser l'implantation sur la parcelle.
- Etudier les ombres portées des bâtiments et éviter les nuisances liées à celles-ci.
- Implanter le jardin et les maisons de façon à ce qu'ils profitent au maximum des apports solaires (hiver= capter et retenir la chaleur ; été = capter et retenir la fraicheur).
- Etudier les matières (eau, végétal…) et matériaux (enrobé, béton, bois…) existant à proximité et à mettre en place. Chaque élément possède des caractéristiques qui permettent de définir son efficacité selon l'environnement donné.
- Etudier les vents afin de ne pas créer de couloir de vent et de ne pas exposer les façades aux vents dominants.



Orientation du bâti à privilégier

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Energie

La production et l'utilisation raisonnée de l'énergie sont des enjeux majeurs de la gestion d'un territoire. Afin de tendre vers une bonne maîtrise de l'énergie, il conviendra de :

- Appliquer à minima la RT en vigueur pour les constructions.
- Etudier les possibilités de mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables adaptés au contexte, et si possible de penser une mutualisation du réseau : éolienne, solaire thermique, solaire photovoltaïque, géothermie, filière bois, aérothermie.
- Etudier la possibilité de se raccorder ou de créer un réseau de chaleur.
- Mettre en place un éclairage public adapté et efficace, notamment en termes de sécurité et de consommation, et surtout non intrusif : utilité, orientation, diffusion, puissance… sont des critères à étudier lors de la conception du projet.

Déplacements et accessibilité

Les aménagements devront respecter les normes PMR en vigueur et intégrer dans la mesure du possible des stationnements et des liaisonnements pour les modes de déplacements doux.

Déchets

La réduction et la réutilisation des déchets fait partie des enjeux majeurs de nos sociétés, ainsi il conviendra de :

- Favoriser le tri à domicile et au sein de l'espace public avec l'implantation de points d'apport volontaire. Bien sûr en les intégrant dans le paysage.
- Inciter les habitants à s'équiper de bacs de compostage.

Eau

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, il conviendra de mettre en place des moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie).

Dispositifs Techniques

Les dispositifs implantés à l'extérieur de la construction devront être bien intégrés, de manière à minimiser leur impact visuel. Plusieurs pistes pour cela :

- Les implanter sur des constructions annexes,
- Les implanter de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou de l'espace public,
- Les regrouper,
- Les dissimuler, par exemple par le choix d'une végétation adaptée,
- Adapter l'implantation à la composition de la construction.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Plan Local d'Urbanisme OSTRICOURT

Règlement

Arrêté le :	23 mai 2019
Approuvé le :	29 janvier 2020

CS 60 200
Flers-en-Escrebieux
59503 DOUAI Cedex
Tél. 03.62.07.80.00
Fax. 03.62.07.80.01

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

SOMMAIRE

SOMMAIRE **2**
CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES **7**
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **12**
SECTION I : ZONE UA **12**
I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions *13*
Article 1 : destinations et sous-destinations 13
Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 13
a. Occupations et utilisations du sol interdites 13
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 13
Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale 14
II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *15*
Article 4 : volumétrie et implantation des constructions 15
a. Emprise au sol 15
b. Hauteur maximale des constructions 15
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 15
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 16
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 17
Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 18
a. Aspect extérieur des constructions 18
b. Clôtures 21
c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales 22
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 22
Article 7 : stationnement 22
III. Section 3 : équipements et réseaux *23*
Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées 23
a. Accès 23
b. Voirie 23
Article 9 : desserte par les réseaux 24
a. Alimentation en eau potable 24
b. Assainissement 24
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution 24
1. Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 25
SECTION II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB **26**
I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions *27*
Article 1 : destinations et sous-destinations 27
Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 27
a. Occupations et utilisations du sol interdites 27
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 27
2. Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale 28
II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *29*
Article 4 : volumétrie et implantation des constructions 29
a. Emprise au sol 29
b. Hauteur maximale des constructions 29
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 30
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 31
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 32
Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 32
a. Aspect extérieur des constructions 32
b. Clôtures 35
c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales 36
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 36
Article 7 : stationnement 36
III. Section 3 : équipements et réseaux *37*
Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées 37
a. Accès 37
b. Voirie 38

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Article 9 : desserte par les réseaux 38
a. Alimentation en eau potable 38
b. Assainissement 38
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution 39
Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 39
SECTION III– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 40
I. Zone UE : usage des sols et destination des constructions 41
Article 1 : destinations et sous-destinations 41
Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 41
a. Occupations et utilisations du sol interdites 41
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 41
Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale 41
II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 42
Article 4 : volumétrie et implantation des constructions 42
a. Emprise au sol 42
b. Hauteur maximale des constructions 42
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 42
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 43
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 43
Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 44
a. Aspect extérieur des constructions 44
b. Clôtures 45
c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales 45
Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 45
Article 7 : stationnement 45
III. Section 3 : équipements et réseaux 46
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées 46
a. Accès 46
b. Voirie 47
Article 9 : desserte par les réseaux 47
a. Alimentation en eau potable 47
b. Assainissement 47
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution 48
Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 48
SECTION IV– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEPFM 49
I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions 50
Article 1 : destinations et sous-destinations 50
Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 50
a. Occupations et utilisations du sol interdites 50
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 50
Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale 50
II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 51
Article 4 : volumétrie et implantation des constructions 51
a. Emprise au sol 51
b. Hauteur maximale des constructions 51
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 51
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 52
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 52
Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 52
a. Aspect extérieur des constructions 52
b. Clôtures 52
c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales 53
Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 53
Article 7 : stationnement 53
III. Section 3 : équipements et réseaux 53
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées 53
a. Accès 53
b. Voirie 54
Article 9 : desserte par les réseaux 54
a. Alimentation en eau potable 54
b. Assainissement 54
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution 55

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 55
SECTION IV– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH 56
I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions 57
Article 1 : destinations et sous-destinations 57
3. Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 57
a. Occupations et utilisations du sol interdites 57
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 57
Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale 57
II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 57
Article 4 : volumétrie et implantation des constructions 57
a. Emprise au sol 57
b. Hauteur maximale des constructions 57
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 58
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 58
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 59
Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 59
a. Aspect extérieur des constructions 59
b. Clôtures 59
c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales 59
Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 59
Article 7 : stationnement 60
III. Section 3 : équipements et réseaux 60
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées 60
a. Accès 60
b. Voirie 60
Article 9 : desserte par les réseaux 61
a. Alimentation en eau potable 61
b. Assainissement 61
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution 62
Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 62
CHAPITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 63
SECTION I : ZONE 1AU 63
I. Section 1: usage des sols et destination des constructions 64
Article 1 : destinations et sous-destinations 64
Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 64
a. Occupations et utilisations du sol interdites 64
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 64
Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale 65
II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 65
Article 4 : volumétrie et implantation des constructions 65
a. Emprise au sol 65
b. Hauteur maximale des constructions 65
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 66
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 66
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 67
Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 68
a. Aspect extérieur des constructions 68
b. Clôtures 70
c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales 71
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 71
Article 7 : stationnement 71
III. Section 3 : équipements et réseaux 72
Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées 72
a. Accès 72
b. Voirie 72
Article 9 : desserte par les réseaux 73
a. Alimentation en eau potable 73
b. Assainissement 73
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution 73
Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 74
SECTION II– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUPFM 75
I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions 76

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Article 1 : destinations et sous-destinations 76
Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 76
a. Occupations et utilisations du sol interdites 76
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 76
4. Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale 77
II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 77
Article 4 : volumétrie et implantation des constructions 77
a. Emprise au sol 77
b. Hauteur maximale des constructions 77
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 77
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 78
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 78
Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 78
a. Aspect extérieur des constructions 78
b. Clôtures 78
c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales 79
Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 79
Article 7 : stationnement 79
III. Section 3 : équipements et réseaux 79
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées 79
a. Accès 79
b. Voirie 80
Article 9 : desserte par les réseaux 80
a. Alimentation en eau potable 80
b. Assainissement 80
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution 81
Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 81
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 82
I. Zone A : usage des sols et destination des constructions 83
Article 1: destinations et sous-destinations 83
Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 83
a. Occupations et utilisation des sols interdites 83
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 83
Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale 84
II. Zone A : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 84
Article 4 : volumétrie et implantation des constructions 84
a. Emprise au sol 84
b. Hauteur maximale des constructions 84
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 85
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 85
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 86
Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 86
a. Aspect extérieur des constructions 86
b. Clôtures 88
c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale 89
Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 89
Article 7 : stationnement 89
III. Section 3 : équipements et réseaux 89
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées 89
a. Accès 89
b. Voirie 90
Article 9 : desserte par les réseaux 90
a. Alimentation en eau potable 90
b. Assainissement 90
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution 91
Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 91
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 92
I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions 93
1. Article 1 : destinations et sous-destinations 93
2. Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 93
a. Occupations et utilisation des sols interdites 93
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 93

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

3. Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale 94
II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 95
1. Article 4 : volumétrie et implantation des constructions 95
a. Emprise au sol 95
b. Hauteur maximale des constructions 95
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 95
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 96
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 97
Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 97
a. Aspect extérieur des constructions 97
b. Clôtures 99
c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale 99
Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 100
Article 7 : stationnement 100
III. Section 3: équipements et réseaux 100
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées 100
a. Accès 100
b. Voirie 101
Article 9 : desserte par les réseaux 101
a. Alimentation en eau potable 101
b. Assainissement 101
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution 102
Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 102
CHAPITRE VI : LEXIQUE 103
I. Définition des destinations et sous-destinations 103
II. Définitions et schémas explicatifs par thème 106
III. Liste des essences locales imposées 115
IV. Liste des essences invasives interdites dans les zones humides 121

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'Ostricourt en vertu de l'article L.153-1 du code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire :

1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme entenant lieu et de carte communale ;
2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non-membre d'un tel établissement public.
Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. »

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

1°/ Certaines règles du règlement national d'urbanisme ont un caractère d'ordre public, et restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

-à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;

-à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;

-à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-26) ;

-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 (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme ne sont applicables qu'au stade de la délivrance des autorisations d'occupation du sol, mais font obstacle à la délivrance d'autorisations régulières au regard des seules dispositions du document local d'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2°/ L'article L.102-13 qui permet d'opposer le sursis à statuer :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.
La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

II- Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, (article L.442-9 du code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager si à cette date le lotissement est couvert par un PLU. L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis.

3°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme), à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

4°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLU en dispose autrement.

5°/Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.
Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

III- Se conjuguent avec les dispositions du PLU :

1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental…

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment les arrêtés préfectoraux des 23 août 1999 et 14 novembre 2001…

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

- ✓ ***Les zones urbaines*** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.151-18 du code de l'urbanisme).

- ✓ ***Les zones à urbaniser*** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation (article R.151-20 du code de l'urbanisme).

- ✓ ***La zone agricole*** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.151-22 du code de l'urbanisme).

- ✓ ***La zone naturelle*** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2°soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les documents graphiques font également apparaître :

- ✓ ***Les emplacements réservés*** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, au maintien des continuités écologiques ou encore à des programmes de logements.
- ✓ ***Les risques*** recensés sur le territoire,
- ✓ ***Les installations agricoles,*** dont les exploitations soumises au règlement sanitaire départemental connues au moment de l'approbation du PLU.
- ✓ ***Les éléments de patrimoine naturel*** à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- ✓ ***Les éléments de patrimoine urbain*** à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- ✓ ***Les espaces boisés classés,*** au titre de l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme,
- ✓ ***Les chemins et accès à préserver,*** au titre de l'article L. 151-38 du code de l'Urbanisme.
- ✓ ***Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.***

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, lesquelles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

RAPPELS

La commune est concernée par :

- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.
- Le risque sismicité,
- Le risque d'inondation,
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre.
- Les risques miniers,
- Les risques technologiques,
- Le risque de transport de matières dangereuses…

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation, tous les projets d'aménagements affectant ou susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, selon la carte fournie en annexe au PLU.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SECTION I : ZONE UA

Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte correspondant au centre ancien d'Ostricourt et destinée notamment à de l'habitat, des commerces, des services, des équipements publics.

Rappel :

La commune est concernée un risque d'inondation ; il pourra être fait application de l'article R.111-2 du CU dans ces secteurs. Elle est également couverte par le PPRi Wahagnies-Ostricourt, en annexe du PLU.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Elle comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

La zone comprend des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
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.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions

Article 1 : destinations et sous-destinations

En zone UA sont autorisées sous conditions énumérées ci-après :

- les habitations,
- les commerces et activités de service ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. Occupations et utilisations du sol interdites

-Les terrains d'accueil des campeurs et le stationnement isolé de caravane ou de mobil-home hors terrain aménagé,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
-les abris de fortune et les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
-les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
-la création de sièges d'exploitation agricole.

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'un seul accès sur la voie, l'accès étant l'élément de desserte du terrain qui donne directement accès sur la voie ou par le biais d'une servitude de passage sur fond voisin.

-Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non sont autorisées dans la mesure où elles sont admissibles à proximité des quartiers d'habitation et qu'elles ne provoquent pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.

-L'aménagement ou l'extension des activités existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage.

-Les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

-Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées. Les exhaussements sont interdits s'ils entrainent un aggravement de l'aléa inondation.

-Au sein du périmètre d'attente d'aménagement global, conformément à l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme, est autorisé l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. L'emprise maximale des extensions autorisées au sein du PAPAG est limitée à 50m².

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU:

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 80 % de l'unité foncière.
Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics et d'intérêt collectif pour les bâtiments à usage d'activité (commerces et activités de service, et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire).

b. *Hauteur maximale des constructions*

Le nombre maximal des niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à quatre, sous la forme d'un R+2+C.
Il ne peut être aménagé qu'un niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur absolue des autres constructions ne peut excéder 12 mètres mesurés au-dessus du terrain naturel, considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics et d'intérêt collectif, hormis pour la destination « autres équipements publics », où la hauteur maximale est de 16 mètres au faitage.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

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

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

c. *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

Principes :

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

- Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.

- Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

Règles d'implantation :

L'implantation sur limites d'emprise des voies :

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées à la limite d'emprise des voies.

L'implantation en retrait de la limite d'emprise des voies est possible dans les cas alternatifs suivants :

1.L'implantation pourra être identique à la construction la plus proche de la limite d'emprise située sur une parcelle contiguë ou limitrophe.

2.Les constructions en retrait d'au moins 5 mètres sont également autorisées sous réserve que la rupture porte sur un front à rue supérieur ou égal à 20 mètres.

3.L'implantation en retrait de la limite d'emprise des voies est possible en cas de construction en deuxième rangée d'urbanisation. L'implantation en deuxième rangée d'urbanisation se définit par l'implantation de constructions sur l'arrière d'une construction. Elle doit répondre aux prescriptions du présent règlement notamment celles concernant les accès. Si les deuxièmes rangées d'urbanisation sont autorisées, les troisièmes sont interdites, ou alors à la condition de réaliser une voirie.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

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

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes:

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Conditions d'implantation avec marge d'isolement :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Toutefois:

- La construction d'une annexe à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celle-ci n'excède pas 3 m de hauteur pour une superficie maximale de 16 m² de surface de plancher.

- Les annexes dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.

- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de 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.

Conditions d'implantation en limite séparative :

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admis.

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives latérales sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- Les travaux visant à étendre les bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement.

- La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'extension d'habitation ou dans le prolongement d'un bâtiment existant.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

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

Le volume et le traitement architectural des constructions devront prendre en compte également l'orientation, la topographie des lieux, les conditions d'accès et l'aspect des constructions voisines.

Dispositions particulières : construction à usage d'habitation

1) Restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes

Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction ou à la recherche de l'architecture locale.

Les façades

La couleur des façades doit être choisie en harmonie avec l'environnement. Les teintes vives sont interdites. Le blanc est autorisé.

Sont interdits :

- Tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.
- Les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades.

Rythmes

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

Toitures

La toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir ou dans le coloris de la teinte d'origine du toit.

Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les toitures de faible pente (inférieure à 30°) pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :

- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,
- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Ces 3 conditions sont cumulatives.

2) Constructions nouvelles et extensions

Rythme/rapport plein-vide/matériaux

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.
- Les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades.

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

Les façades

La couleur des façades doit être choisie en harmonie avec l'environnement. Les teintes vives sont interdites. Le blanc est autorisé.

Les toitures

La toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir.

Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes.

Les toitures de faible pente (inférieure à 30°), pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :

- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,
- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Ces 3 conditions sont cumulatives.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les annexes

Les constructions annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traitées avec des matériaux similaires de façade et de couverture.
Toutefois, les abris de jardin pourront être réalisés en clins de bois ou en métal. Les garages en plaque béton sont également admis.
Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.
Les toitures à faibles pentes (moins de 30°) peuvent être admises pour les annexes, garages et extensions.

Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie, de télécommunication, de conforts et de loisirs

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils ne soient pas visibles du domaine public,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Tout dispositif technique provoquant des nuisances phoniques s'inscrivant soit dans la durée, soit dans l'intensité, soit dans la répétition est interdit conformément à la réglementation en vigueur. Toutes mesures relatives à la réduction des nuisances phoniques doivent être prises pour le fonctionnement des dispositifs techniques présentement réglementés.

Le nombre de ces dispositifs (notamment les paraboles et climatiseurs) doit être réduit au minimum possible.

Les parcelles ou les habitations devront intégrer, dès leur conception, un espace dédié au stockage des poubelles de tri sélectif.

Dispositions particulières relatives aux bâtiments à usage d'activités : hangars de stockage ou de stationnement, bâtiments artisanaux et industriels

Façades : Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les équipements techniques (transformateurs…) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

Couvertures : Les bardages ne sont acceptés tant pour la façade et que pour la toiture, que si la teinte permet une bonne intégration dans le paysage naturel urbain environnant.

b. Clôtures

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

a- A l'alignement des voies et également sur les limites séparatives situées à l'avant des constructions, les clôtures seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie (les lamelles sont autorisées), comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m dont 0,8 m maximum hors sol pour la partie pleine.

b- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies,
- de dispositif à claire voie.
- les plaques bétons sont autorisées en fond de parcelle et en limite du domaine public hors voirie (espaces verts par exemple).

Les clôtures situées à l'arrière des constructions peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre. Il sera réalisé en harmonie avec la construction principale.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative dans le prolongement de l'habitation existante ou du garage accolé. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres depuis les façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, un mur plein est autorisé. La hauteur de ces clôtures d'intimité se mesure depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée de la construction principale.

<u>Dispositions particulières relatives aux bâtiments à usage d'activités : hangars de stockage ou de stationnement, bâtiments artisanaux et industriels</u>

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur du retrait ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévu une, elle devra former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elle devra être constituée soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie vive, soit par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont 0,80 mètre hors sol pour la partie pleine. Cette partie devra être traitée en harmonie avec la construction principale.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation des sols et répondant à un dispositif de sécurité imposé par une réglementation spécifique.

<u>Dispositions particulières relatives aux équipements publics et d'intérêt collectif :</u>

Il n'est pas fixé de règles.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

La plantation d'essences végétales locales reprises en annexe est recommandée pour les plantations ornementales.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les plantations ne doivent pas créer de gêne pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres ou buissons.

Article 7 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.
Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être prévu deux places de stationnement par logement, garage compris. Dans le cadre d'une division ou d'un changement de destination, une place de stationnement par logement supplémentaire devra être créé, et deux places pour les logements de plus de 80m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

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

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les nouvelles aires de stationnement créées devront être réalisées en matériaux perméables. Elles devront également comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants :

- 30 logements pour les opérations résidentielles,
- 3000 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- 1000m² de surface de plancher pour les commerces.

III. Section 3 : équipements et réseaux

Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Configuration :

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

d) La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Elle est portée à 3,5 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

b. Voirie

a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Article 9 : desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

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

b. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

1. *Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

SECTION II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte correspondant au tissu urbain périphérique, destinée à de l'habitat, des commerces, des équipements publics…

Rappel :

La commune est concernée un risque d'inondation ; il pourra être fait application de l'article R.111-2 du CU dans ces secteurs. Elle est également couverte par le PPRi Wahagnies-Ostricourt, en annexe du PLU.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Elle est également concernée par des zones inondées constatées, sur lesquelles des prescriptions pourront être mises en place au titre de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

Elle comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et des éléments de patrimoine naturel au titre de l'article L.151-23 (fossés et cours d'eau).

La zone comprend des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

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.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions

Article 1 : destinations et sous-destinations

En zone UB sont autorisées sous conditions énumérées ci-après :

- les habitations,
- les commerces et activités de service ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. Occupations et utilisations du sol interdites

- Les terrains d'accueil des campeurs et le stationnement isolés de caravane ou de mobil-home hors terrain aménagé,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
-les abris de fortune et les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
-les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
-la création de sièges d'exploitation agricole.

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

Pour les fossés à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des fossés devra être conservée.
L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'un seul accès sur la voie, l'accès étant l'élément de desserte du terrain qui donne directement accès sur la voie ou par le biais d'une servitude de passage sur fond voisin.

-Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non sont autorisées dans la mesure où elles sont admissibles à proximité des quartiers d'habitation et qu'elles ne provoquent pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

-L'aménagement ou l'extension des activités existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage.

-Les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent.

-Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées. Les exhaussements sont interdits s'ils entrainent un aggravement de l'aléa inondation.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU:

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

2. Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 60 % de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics et d'intérêt collectif pour les bâtiments à usage d'activité (commerces et activités de service, et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire).

b. *Hauteur maximale des constructions*

Le nombre maximal des niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à trois, sous la forme d'un R+1+C.

Il ne peut être aménagé qu'un niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur absolue des autres constructions ne peut excéder 12 mètres mesurés au- dessus du terrain naturel, considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements.

La hauteur absolue des constructions d'intérêt collectif est portée à 18 mètres.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.*

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

c. *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

Principes :

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

- Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.

- Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

Règles d'implantation :

L'implantation en retrait de la limite d'emprise de la voie.

Les façades avant des constructions doivent être en retrait de 5 mètres minimum de l'emprise des voies.
Aucune construction ne peut être implantée à moins de 25 m de la limite du domaine public ferroviaire, hormis celles liées à l'exploitation de la voie ferrée pour lesquelles aucune règle n'est fixée.

L'implantation sur limites d'emprise de voie.

L'implantation à l'alignement ou à la limite d'emprise de voie est possible sous réserve que l'une des deux constructions voisines existantes soit implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise de voie.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

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

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

d. *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes:

Conditions d'implantation avec marge d'isolement :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Toutefois :

- La construction d'une annexe à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celle-ci n'excède pas 3 m de hauteur pour une superficie maximale de 16 m² de surface de plancher.

- Les annexes dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.

- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de 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.

Conditions d'implantation en limite séparative :

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admis.

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives latérales sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- Les travaux visant à étendre les bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement.

- La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'extension d'habitation ou dans le prolongement d'un bâtiment existant.

e. *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. *Aspect extérieur des constructions*

Dispositions générales :

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

Le volume et le traitement architectural des constructions devront prendre en compte également l'orientation, la topographie des lieux, les conditions d'accès et l'aspect des constructions voisines.

L'identité architecturale des anciennes cités minières sera préservée par le maintien des rythmes et volumes des constructions. Aucune nouvelle construction ne pourra porter atteinte aux aspects architecturaux et styles existants par une forme urbaine contemporaine incompatible.

Dispositions particulières : construction à usage d'habitation

1) Restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes

Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction ou à la recherche de l'architecture locale.

Les façades

La couleur des façades doit être choisie en harmonie avec l'environnement. Les teintes vives sont interdites. Le blanc est autorisé.

Sont interdits :

- Tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

- Les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades.

Rythmes

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

Toitures

La toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir ou dans le coloris de la teinte d'origine du toit.

Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes.

Les toitures de faible pente (inférieure à 30°) pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :
- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,
- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Ces 3 conditions sont cumulatives.

2) Constructions nouvelles et extensions

Rythme/rapport plein-vide/matériaux

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.
- Les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades.

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

Les façades

La couleur des façades doit être choisie en harmonie avec l'environnement. Les teintes vives sont interdites. Le blanc est autorisé.

Les toitures

La toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes.

Les toitures de faible pente (inférieure à 30°), pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :

- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,
- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Ces 3 conditions sont cumulatives.

Les annexes

Les constructions annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traitées avec des matériaux similaires de façade et de couverture.
Toutefois, les abris de jardin pourront être réalisés en clins de bois ou en métal. Les garages en plaque béton sont également admis.
Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.
Les toitures à faibles pentes (moins de 30°) peuvent être admises pour les annexes, garages et extensions.

Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie, de télécommunication, de conforts et de loisirs

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils ne soient pas visibles du domaine public,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Tout dispositif technique provoquant des nuisances phoniques s'inscrivant soit dans la durée, soit dans l'intensité, soit dans la répétition est interdit conformément à la réglementation en vigueur. Toutes mesures relatives à la réduction des nuisances phoniques doivent être prises pour le fonctionnement des dispositifs techniques présentement réglementés.

Le nombre de ces dispositifs (notamment les paraboles et climatiseurs) doit être réduit au minimum possible.

Les parcelles ou les habitations devront intégrer, dès leur conception, un espace dédié au stockage des poubelles de tri sélectif.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Dispositions particulières relatives aux bâtiments à usage d'activités : hangars de stockage ou de stationnement, bâtiments artisanaux et industriels

Façades : Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les équipements techniques (transformateurs…) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

b) Couvertures : Les bardages ne sont acceptés tant pour la façade et que pour la toiture, que si la teinte permet une bonne intégration dans le paysage naturel urbain environnant.

b. Clôtures

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

a- A l'alignement des voies et également sur les limites séparatives situées à l'avant des constructions, les clôtures seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie(les lamelles sont autorisées), comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m dont 0,8 m maximum hors sol pour la partie pleine.

b- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies,
- de dispositif à claire voie.
- les plaques bétons sont autorisées en fond de parcelle et en limite du domaine public hors voirie (espaces verts par exemple).

Les clôtures situées à l'arrière des constructions peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre. Il sera réalisé en harmonie avec la construction principale.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative dans le prolongement de l'habitation existante ou du garage accolé. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres depuis les façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, un mur plein est autorisé. La hauteur de ces clôtures d'intimité se mesure depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée de la construction principale.

Dispositions particulières relatives aux bâtiments à usage d'activités : hangars de stockage ou de stationnement, bâtiments artisanaux et industriels

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur du retrait ne sont pas obligatoires.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Toutefois, s'il en est prévu une, elle devra former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elle devra être constituée soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie vive, soit par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont 0,80 mètre hors sol pour la partie pleine. Cette partie devra être traitée en harmonie avec la construction principale.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation des sols et répondant à un dispositif de sécurité imposé par une réglementation spécifique.

Dispositions particulières relatives aux équipements publics et d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles.

c. *Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

La plantation d'essences végétales locales reprises en annexe est recommandée pour les plantations ornementales.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les plantations ne doivent pas créer de gêne pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.
Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres ou buissons.

Article 7 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être prévu deux places de stationnement par logement, garage compris. Dans le cadre d'une division ou d'un changement de destination, une place de stationnement par logement supplémentaire devra être créé, et deux places pour les logements de plus de 80m² de surface de plancher.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

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

Les nouvelles aires de stationnement créées devront être réalisées en matériaux perméables. Elles devront également comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants :

- 30 logements pour les opérations résidentielles,
- 3000 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- 1000m² de surface de plancher pour les commerces.

III. Section 3 : équipements et réseaux

Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Configuration :

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

d) La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Elle est portée à 3,5 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

b. Voirie

a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Article 9 : desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

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

b. Assainissement

<u>Eaux usées domestiques :</u>

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

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

<u>Eaux résiduaires des activités :</u>

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

<u>Eaux pluviales :</u>

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

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

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

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

c. *Distribution électrique, téléphonique et télédistribution*

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

SECTION III– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités économiques telles qu'activités industrielles, commerciales ou artisanales ainsi que des activités tertiaires.

Rappel :

La commune est concernée un risque d'inondation ; il pourra être fait application de l'article R.111-2 du CU dans ces secteurs. Elle est également couverte par le PPRi Wahagnies-Ostricourt, en annexe du PLU.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

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.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

I. Zone UE : usage des sols et destination des constructions

Article 1 : destinations et sous-destinations

En zone UE sont autorisées sous conditions énumérées ci-après :

- les habitations,
- les commerces et activités de service ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. Occupations et utilisations du sol interdites

-Les terrains d'accueil des campeurs et le stationnement isolés de caravane hors terrain aménagé,
-l'ouverture et l'exploitation de carrière,
-les abris de fortune et les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
-les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
-la création de sièges d'exploitation agricole.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage, ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,
-L'aménagement ou l'extension des activités existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage.
-les aires de stockage et les dépôts divers uniquement liés à l'activité autorisée doivent être intégrées (aménagement paysager limitant l'impact visuel).
-les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone,
-les travaux visant à étendre ou à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation.
-Les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent.
-Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires pour les types d'occupation ou utilisation des sols autorisés, ainsi que ceux nécessaires à la gestion hydraulique et paysagère de la zone.

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

Le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions est de 50%.

b. *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagements, sauf en ce qui concernent les équipements techniques nécessaires à l'exploitation.
Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

c. *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

Principes :

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

- Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

- Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.

- Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Règles d'implantation :

Les constructions ou installations à usage d'activité ou de dépôt doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.
- 10 mètres à compter de la limite d'emprise des routes départementales.
- 10 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées lorsque la voie marque la limite entre la zone d'activités et la zone d'habitat.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Principes :

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les travaux visant à étendre les bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de 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.

Règles d'implantation :

Les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies et pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 10 m.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Une marge de recul minimum de 10 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future d'habitat et de services.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée 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.

Dans tous les cas, une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf dispositions spéciales du service incendie.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

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

Dispositions relatives aux constructions à usage d'activité

Les bâtiments (quelle que soit leur destination) et les terrains, même s'ils sont utilisés par des dépôts, parcs de stationnement ou aires de stockage doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérées. Les couleurs des constructions doivent rester dans une tonalité permettant la meilleure intégration dans le paysage. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les constructions telles que garages, boxes, appentis, abris, aires de stockage couvertes ou non, entrepôts devront être en harmonie avec le bâtiment principal et présenter une parfaite intégration dans le paysage.

Tout dispositif technique provoquant des nuisances phoniques s'inscrivant soit dans la durée, soit dans l'intensité, soit dans la répétition est interdit conformément à la réglementation en vigueur. Toutes mesures relatives à la réduction des nuisances phoniques doivent être prises pour le fonctionnement des dispositifs techniques présentement réglementés.

Dispositions relatives aux constructions à usage d'habitat :

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.
- Les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades.

Façades

La couleur des façades doit être choisie en harmonie avec l'environnement. Les teintes vives sont interdites. Le blanc est autorisé.

Les toitures

La toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir.

Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes.

Les toitures de faible pente (inférieure à 30°), pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :
- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,
- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Ces 3 conditions sont cumulatives.

b. Clôtures

Les clôtures pourront être constituées soit d'un grillage ou d'une haie sur une hauteur maximale de 2 mètres.

A titre exceptionnel, des clôtures pleines pourront être autorisées si elles répondent à des nécessités impératives de sécurité tenant à la nature de l'occupation des sols et sous réserve d'un aspect et d'une couleur compatible avec l'environnement.

c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Dans tous les cas, 20% minimum de la superficie de chaque terrain devront être libres, plantés ou engazonnés.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront comporter un traitement paysager tel que des espaces verts, des rideaux d'arbres ou des buissons.

La plantation d'essences végétales locales reprises en annexe est imposée pour les plantations ornementales.
Les plantations ne doivent pas créer de gêne pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.
Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Article 7 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

Pour les bâtiments, 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 service,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs,

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

- Les places de stationnement réservées aux handicapés seront aménagées en respect des dispositions législatives en vigueur.

Les nouvelles aires de stationnement créées devront être réalisées en matériaux perméables. Elles devront également comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants :

- 30 logements pour les opérations résidentielles,
- 3000 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- 1000m² de surface de plancher pour les commerces.

III. Section 3 : équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Configuration :

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

d) La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 5 mètres. Elle est portée à 3,5 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

b. Voirie

a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Article 9 : desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

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

b. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

SECTION IV– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEPFM

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone affectée aux activités économiques, en lien avec la plateforme multimodale présente à proximité.

Rappel :

La commune est concernée un risque d'inondation ; il pourra être fait application de l'article R.111-2 du CU dans ces secteurs. Elle est également couverte par le PPRi Wahagnies-Ostricourt, en annexe du PLU.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

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.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions

Article 1 : destinations et sous-destinations

En zone UEpfm sont autorisées sous conditions énumérées ci-après :

- les habitations,
-les commerces et activités de service,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. Occupations et utilisations du sol interdites

-Les terrains d'accueil des campeurs et le stationnement isolé de caravane hors terrain aménagé,
-l'ouverture et l'exploitation de carrière,
-les abris de fortune et les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
-les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
-la création de sièges d'exploitation agricole.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

-Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage, ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,
-les aires de stockage et les dépôts divers uniquement liés à l'activité autorisée doivent être intégrées (aménagement paysager limitant l'impact visuel).
-les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone,
-les constructions dont la présence peut être rendue nécessaire ou utile par la présence de la plate-forme : hôtellerie, restauration, commerces, station essence, installations liées à l'entretien des véhicules ou tout autre service lié à l'activité de la plateforme.
-Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires pour les types d'occupation ou utilisation des sols autorisés, ainsi que ceux nécessaires à la gestion hydraulique et paysagère de la zone.

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Principes :

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

- Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

- Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

- Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

Règles d'implantation :

Dispositions particulières aux abords de la RD306 et de sa déviation :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions liées à l'accueil et à la surveillance des activités ainsi qu'aux équipements de service public (transformateur, autocommutateur…).

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Pour les autres voies :

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, ce dernier ne pourra être inférieur à 1 mètre.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Principes :

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Règles d'implantation :

- Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives.
- Les constructions, dépôts et installations diverses doivent être édifiées à au moins 5 mètres des limites séparatives internes à la zone et à 10 mètres des limites séparatives de zone.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux s'intégrant au paysage.

b. Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que dans les marges de recul, doivent être constituées de grilles doublées éventuellement de haies vives. Leur hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

D'autres types de clôtures sont autorisées si elles sont justifiées par des impératifs de sécurité et sous réserve que leur aspect extérieur ne nuise pas à l'esthétique général de la zone.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours, doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

-Les surfaces non bâties et non aménagée en circulation et aires de service et de stationnement doivent être obligatoirement engazonnées ou réservées à des plantations.

-Des plantations doivent accompagner les aires de stockage extérieures et parkings.

-5% de la surface de l'unité foncière doit être réservée à des espaces libres contribuant soit à la gestion hydraulique soit à la qualification paysagère de la zone.

Article 7 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

Pour les bâtiments, 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 service,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs,
- Les places de stationnement réservées aux handicapés seront aménagées en respect des dispositions législatives en vigueur.

III. Section 3 : équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Configuration :

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

b. Voirie

a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Article 9 : desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

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

b. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

SECTION IV– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Rappel :

La commune est concernée un risque d'inondation ; il pourra être fait application de l'article R.111-2 du CU dans ces secteurs. Elle est également couverte par le PPRi Wahagnies-Ostricourt, en annexe du PLU.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

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.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions

Article 1 : destinations et sous-destinations

En zone UH sont autorisées sous conditions énumérées ci-après :

- les habitations,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. *Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

a. *Occupations et utilisations du sol interdites*

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles admises sous conditions à l'article 2.

b. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- Les constructions sont autorisées dans la mesure où il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- Les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent.

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

Non réglementé.

b. *Hauteur maximale des constructions*

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

c. *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

Principes:

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

- Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

- Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.

- Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

Règles d'implantation :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies.

d. *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Principes :

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les travaux visant à étendre les bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de 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.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Règles d'implantation :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

e. *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. *Aspect extérieur des constructions*

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

Le volume et le traitement architectural des constructions devront prendre en compte l'orientation, la topographie des lieux, les conditions d'accès et l'aspect des constructions voisines.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ou dépôts doivent, dans toute la mesure du possible, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

b. *Clôtures*

Non réglementé.

c. *Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

La plantation d'essences végétales locales reprises en annexe est imposée pour les plantations ornementales.

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les plantations ne doivent pas créer de gêne pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Article 7 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

III. Section 3 : équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Configuration :

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

d) La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

b. Voirie

a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Article 9 : desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

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

b. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

CHAPITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

SECTION I : ZONE 1AU

Caractère de la Zone

Il s'agit de zones destinées à être urbanisées à court terme. Elles sont destinées à accueillir de l'habitat et des services ou activités qui en sont le complément naturel.

Rappel :

La commune est concernée un risque d'inondation ; il pourra être fait application de l'article R.111-2 du CU dans ces secteurs. Elle est également couverte par le PPRi Wahagnies-Ostricourt, en annexe du PLU.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone comprend des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

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.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

I. Section 1: usage des sols et destination des constructions

Article 1 : destinations et sous-destinations

En zone 1AU sont autorisées sous conditions énumérées ci-après :

- les habitations,
- les commerces et activités de service ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. Occupations et utilisations du sol interdites

- Les terrains d'accueil des campeurs et le stationnement isolés de caravane ou de mobil-home hors terrain aménagé,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
-les abris de fortune et les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
-les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
-la création de sièges d'exploitation agricole.

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

Pour les fossés à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :
La continuité des fossés devra être conservée.
L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

-Les opérations d'aménagement et la réalisation des infrastructures ne doivent pas remettre en cause l'aménagement général de la zone,
-Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'un seul accès sur la voie, l'accès étant l'élément de desserte du terrain qui donne directement accès sur la voie ou par le biais d'une servitude de passage sur fond voisin.
-Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non sont autorisées dans la mesure où elles sont admissibles à proximité des quartiers d'habitation et qu'elles ne provoquent pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

-L'aménagement ou l'extension des activités existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage.
-Les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent.

-Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées. Les exhaussements sont interdits s'ils entrainent un aggravement de l'aléa inondation.

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 50 % de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics et d'intérêt collectif et pour les bâtiments à usage d'activité (commerces et activités de service, et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire).

b. Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximal des niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à trois, sous la forme d'un R+1+C.

Il ne peut être aménagé qu'un niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur absolue des autres constructions ne peut excéder 12 mètres mesurés au-dessus du terrain naturel, considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

c. *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

Principes:

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

- Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.

Règles d'implantation :

Dans l'ensemble de la zone, les façades avant des constructions doivent être implantées :
- À 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie.
- A l'alignement ou à la limite d'emprise des voies.

d. *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes:

<u>Conditions d'implantation avec marge d'isolement :</u>

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Toutefois:

- La construction d'une annexe à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celle-ci n'excède pas 3 m de hauteur pour une superficie maximale de 16 m² de surface de plancher.

- Les annexes dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.

- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de 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.

Conditions d'implantation en limite séparative :

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admis.

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives latérales sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- Les travaux visant à étendre les bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement.

- La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'extension d'habitation ou dans le prolongement d'un bâtiment existant.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

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

Le volume et le traitement architectural des constructions devront prendre en compte également l'orientation, la topographie des lieux, les conditions d'accès et l'aspect des constructions voisines.

Dispositions particulières : construction à usage d'habitation

Rythme/rapport plein-vide/matériaux

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.
- Les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades.

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

Les façades

La couleur des façades doit être choisie en harmonie avec l'environnement. Les teintes vives sont interdites. Le blanc est autorisé.

Les toitures

La toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir.

Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes.
Les toitures de faible pente (inférieure à 30°), pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :

- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,
- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Ces 3 conditions sont cumulatives.

Les annexes

Les constructions annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traitées avec des matériaux similaires de façade et de couverture.
Toutefois, les abris de jardin pourront être réalisés en clins de bois ou en métal. Les garages en plaque béton sont également admis.
Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.
Les toitures à faibles pentes (moins de 30°) peuvent être admises pour les annexes, garages et extensions.

Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie, de télécommunication, de conforts et de loisirs

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils ne soient pas visibles du domaine public,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Tout dispositif technique provoquant des nuisances phoniques s'inscrivant soit dans la durée, soit dans l'intensité, soit dans la répétition est interdit conformément à la réglementation en vigueur. Toutes mesures relatives à la réduction des nuisances phoniques doivent être prises pour le fonctionnement des dispositifs techniques présentement réglementés.

Le nombre de ces dispositifs (notamment les paraboles et climatiseurs) doit être réduit au minimum possible.

Les parcelles ou les habitations devront intégrer, dès leur conception, un espace dédié au stockage des poubelles de tri sélectif.

Dispositions particulières relatives aux bâtiments à usage d'activités : hangars de stockage ou de stationnement, bâtiments artisanaux et industriels

Façades : Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.
Les équipements techniques (transformateurs…) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

Couvertures : Les bardages ne sont acceptés tant pour la façade et que pour la toiture, que si la teinte permet une bonne intégration dans le paysage naturel urbain environnant.

b. Clôtures

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

a- A l'alignement des voies et également sur les limites séparatives situées à l'avant des constructions, les clôtures seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie(les lamelles sont autorisées), comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m dont 0,8 m maximum hors sol pour la partie pleine.

b- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies,
- de dispositif à claire voie.
- les plaques bétons sont autorisées en fond de parcelle et en limite du domaine public hors voirie (espaces verts par exemple).

Les clôtures situées à l'arrière des constructions peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre. Il sera réalisé en harmonie avec la construction principale.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative dans le prolongement de l'habitation existante ou du garage accolé. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres depuis les façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, un mur plein est autorisé. La hauteur de ces clôtures d'intimité se mesure depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée de la construction principale.

<u>Dispositions particulières relatives aux bâtiments à usage d'activités : hangars de stockage ou de stationnement, bâtiments artisanaux et industriels</u>

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur du retrait ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévu une, elle devra former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elle devra être constituée soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie vive, soit par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont 0,80 mètre hors sol pour la partie pleine.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation des sols et répondant à un dispositif de sécurité imposé par une réglementation spécifique.

<u>Dispositions particulières relatives aux équipements publics et d'intérêt collectif :</u>

Il n'est pas fixé de règles.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

La plantation d'essences végétales locales reprises en annexe est recommandée pour les plantations ornementales.
Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.
Les plantations ne doivent pas créer de gêne pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.
Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres ou buissons.

Article 7 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.
Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être prévu deux places de stationnement par logement, garage compris. Dans le cadre d'une division ou d'un changement de destination, une place de stationnement par logement supplémentaire devra être créé.

Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat. Il est néanmoins imposé une place de stationnement par logement (loi SRU du 13/12/2000 art 34).
Les nouvelles aires de stationnement créées devront être réalisées en matériaux perméables. Elles devront également comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants :

- 30 logements pour les opérations résidentielles,
- 3000 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- 1000m² de surface de plancher pour les commerces.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

III. Section 3 : équipements et réseaux

Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Configuration :

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

d) La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Elle est portée à 3,5 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

b. Voirie

a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Article 9 : desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

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

b. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

SECTION II– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUPFM

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future affectée aux activités économiques, en lien avec la plateforme multimodale présente à proximité. Elle peut être urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble ou au fur à mesure de la réalisation des réseaux, en respectant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie sur la zone.

Rappel :

La commune est concernée un risque d'inondation ; il pourra être fait application de l'article R.111-2 du CU dans ces secteurs. Elle est également couverte par le PPRi Wahagnies-Ostricourt, en annexe du PLU.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est concernée par des éléments de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (fossés).

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.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions

Article 1 : destinations et sous-destinations

En zone 1AUpfm sont autorisées sous conditions énumérées ci-après :

- les habitations,
-les commerces et activités de service,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. Occupations et utilisations du sol interdites

-Les terrains d'accueil des campeurs et le stationnement isolés de caravane hors terrain aménagé,
-l'ouverture et l'exploitation de carrière,
-les abris de fortune et les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
-les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
-la création de sièges d'exploitation agricole.

Eléments de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L.151-23

La continuité des fossés devra être conservée.
L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

-Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage, ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,
-les aires de stockage et les dépôts divers uniquement liés à l'activité autorisée doivent être intégrées (aménagement paysager limitant l'impact visuel).
-les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone,
-les constructions dont la présence peut être rendue nécessaire ou utile par la présence de la plate-forme : hôtellerie, restauration, commerces, station essence, installations liées à l'entretien des véhicules ou tout autre service lié à l'activité de la plateforme.
-Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires pour les types d'occupation ou utilisation des sols autorisés, ainsi que ceux nécessaires à la gestion hydraulique et paysagère de la zone.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

4. *Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

Non réglementé.

b. *Hauteur maximale des constructions*

Non règlementé.

c. *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

Principes:

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

- Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

- Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

- Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

Règles d'implantation :

Dispositions particulières aux abords de la RD306 et de sa déviation :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions liées à l'accueil et à la surveillance des activités ainsi qu'aux équipements de service public (transformateur, autocommutateur…).

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Pour les autres voies :

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, ce dernier ne pourra être inférieur à 1 mètre.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Principes :

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Règles d'implantation :

- Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives.
- Les constructions, dépôts et installations diverses doivent être édifiées à au moins 5 mètres des limites séparatives internes à la zone et à 10 mètres des limites séparatives de zone.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux s'intégrant au paysage.

b. Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que dans les marges de recul, doivent être constituées de grilles doublées éventuellement de haies vives. Leur hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

D'autres types de clôtures sont autorisées si elles sont justifiées par des impératifs de sécurité et sous réserve que leur aspect extérieur ne nuise pas à l'esthétique général de la zone.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours, doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

-Les surfaces non bâties et non aménagée en circulation et aires de service et de stationnement doivent être obligatoirement engazonnées ou réservées à des plantations.

-Des plantations doivent accompagner les aires de stockage extérieures et parkings.

-5% de la surface de l'unité foncière doit être réservée à des espaces libres contribuant soit à la gestion hydraulique soit à la qualification paysagère de la zone.

Article 7 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

Pour les bâtiments, 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 service,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs,
- Les places de stationnement réservées aux handicapés seront aménagées en respect des dispositions législatives en vigueur.

III. Section 3 : équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Configuration :

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

b. Voirie

a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Article 9 : desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

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

b. Assainissement

<u>Eaux usées domestiques :</u>

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

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

Rappel :

La commune est concernée un risque d'inondation ; il pourra être fait application de l'article R.111-2 du CU dans ces secteurs. Elle est également couverte par le PPRi Wahagnies-Ostricourt, en annexe du PLU.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par des aléas miniers, pour lesquels il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

Elle comprend également des éléments de patrimoine naturel au titre de l'article L.151-23 du même code (fossés).

La zone comprend des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

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.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

I. Zone A : usage des sols et destination des constructions

Article 1: destinations et sous-destinations

En zone A sont autorisés :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les habitations de type logement à condition qu'il soit indispensable à l'activité agricole ;
- artisanat, commerce de détail et hébergement hôtelier et touristique, dès lors qu'ils sont liés à une activité agricole ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. Occupations et utilisation des sols interdites

Toute construction et installation non mentionnée à l'article suivant.

Pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des fossés devra être conservée.
L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis dans la zone A :

1) Les constructions et installations nouvelles indispensables à l'activité agricole :

-La création, l'extension et la transformation de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.

-Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions et les annexes de ces habitations sont admises, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol pour les extensions et 30 m² d'emprise au sol pour les annexes.

2) Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.

3) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA).

4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

5) Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol pour les extensions et 30 m² d'emprise au sol pour les annexes. Les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 50 mètres de la construction principale.

6) Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à un bassin de retenue des eaux, ou aux occupations du sol autorisées.

7) pour les bâtiments identifiés au plan de zonage pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage, dans la mesure où les travaux de restauration respectent la qualité architecturale du bâtiment et à condition que la nouvelle destination soit :

- à usage principal d'habitation,
- à usage d'hébergement (chambre d'hôte, gîte rural, chambre d'étudiants…),
- à usage d'activité d'accueil ou de loisirs.

Le changement de destination ne devra pas porter atteinte à l'activité agricole.

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

II. Zone A : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU sont autorisées, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol pour les extensions et 30 m² d'emprise au sol pour les annexes.

b. *Hauteur maximale des constructions*

Le nombre maximal des niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à deux, sous la forme d'un R+C.

Il ne peut être aménagé qu'un niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur des annexes des constructions d'habitation est limitée à 3 mètres au faitage.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 12 mètres, sauf contraintes techniques ou éléments de bâtiments de faible emprise.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

c. *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

A. Généralités :

1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

3) Dans de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

4) Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

5) Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

B. Implantations

Les constructions et installations doivent être implantées :

- à 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies.
- 25 mètres minimum par rapport à l'axe des RD54 et 354,
- 15 mètres minimum par rapport à l'axe des RD54A et 54B.
- à 10 mètres minimum de l'emprise des autres routes départementales.

d. *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

A. Généralités :

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

B. Implantations

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
Pour les annexes ou extension d'une hauteur inférieure à 3 mètres de hauteur, l'implantation peut se faire sur limites séparatives ou à une distance minimum d'un mètre.

e. *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. *Aspect extérieur des constructions*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Construction à usage d'habitation :

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.
- Les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades.

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

Les façades

La couleur des façades doit être choisie en harmonie avec l'environnement. Les teintes vives sont interdites. Le blanc est autorisé.

Les toitures

La toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes.

Les toitures de faible pente (inférieure à 30°), pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :

- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,
- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Ces 3 conditions sont cumulatives.

Les annexes

Les constructions annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traitées avec des matériaux similaires de façade et de couverture.
Toutefois, les abris de jardin pourront être réalisés en clins de bois ou en métal. Les garages en plaque béton sont également admis.
Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.
Les toitures à faibles pentes (moins de 30°) peuvent être admises pour les annexes, garages et extensions.

Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie, de télécommunication, de conforts et de loisirs

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils ne soient pas visibles du domaine public,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Tout dispositif technique provoquant des nuisances phoniques s'inscrivant soit dans la durée, soit dans l'intensité, soit dans la répétition est interdit conformément à la réglementation en vigueur. Toutes mesures relatives à la réduction des nuisances phoniques doivent être prises pour le fonctionnement des dispositifs techniques présentement réglementés.

Le nombre de ces dispositifs (notamment les paraboles et climatiseurs) doit être réduit au minimum possible.
Les parcelles ou les habitations devront intégrer, dès leur conception, un espace dédié au stockage des poubelles de tri sélectif.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Bâtiments à usage d'activité agricole

Façades : Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux. Les couleurs doivent être choisies dans les teintes foncées.

Les équipements techniques (transformateurs…) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

Couvertures : Les bardages ne sont acceptés tant pour la façade et que pour la toiture que si la teinte permet une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

b. Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Dispositions particulières aux constructions à usage d'habitation :

a- A l'alignement des voies et également sur les limites séparatives situées à l'avant des constructions, les clôtures seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie(les lamelles sont autorisées), comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m dont 0,8 m maximum hors sol pour la partie pleine.

b- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies,
- de dispositif à claire voie.
- les plaques bétons sont autorisées en fond de parcelle et en limite du domaine public hors voirie (espaces verts par exemple).

Les clôtures situées à l'arrière des constructions peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre. Il sera réalisé en harmonie avec la construction principale.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative dans le prolongement de l'habitation existante ou du garage accolé. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres depuis les façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, un mur plein est autorisé. La hauteur de ces clôtures d'intimité se mesure depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée de la construction principale.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Pour les nouvelles constructions, les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres ou buissons.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Pour les jardins d'agrément, les essences végétales locales reprises en annexe sont imposées.

Article 7 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être réalisé en dehors des voies et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

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

III. Section 3 : équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Configuration :

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

d) La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Elle est portée à 3,5 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

b. Voirie

a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Article 9 : desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

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

b. Assainissement

<u>Eaux usées domestiques :</u>

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

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle protégée. Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- Le secteur Nh, destiné à accueillir des équipements publics et des activités économiques,
- Le secteur Nj, destiné à des jardins familiaux,
- Le secteur Nk, destiné à l'activité de karting et aux aménagements nécessaires,
- Le secteur Nl, destiné à accueil d'activités de loisirs.

Rappel :

La commune est concernée un risque d'inondation ; il pourra être fait application de l'article R.111-2 du CU dans ces secteurs. Elle est également couverte par le PPRi Wahagnies-Ostricourt, en annexe du PLU.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Elle est également concernée par un PPRT (plan de prévention des risques technologiques), qui constitue une servitude à laquelle il convient de se référer en annexe.

La commune est également concernée par des aléas miniers, pour lesquels il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

Elle comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et des éléments de patrimoine naturel au titre de l'article L.151-23 du même code (fossés).

La zone comprend des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

Elle comprend également des espaces boisés classés au titre de l'article L.111-3 du code de l'Urbanisme.

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.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions

1. *Article 1 : destinations et sous-destinations*

En zone N sont autorisés :
- les équipements d'intérêt collectif et services publics.
-les activités économiques sous conditions ci-après.

2. *Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

a. *Occupations et utilisation des sols interdites*

Sont interdites toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article suivant.

Pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des fossés devra être conservée.
L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

b. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

1) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2) Les constructions ou aménagements nécessaires à la préservation et à la gestion des milieux naturels et à l'accueil du public.

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

4) Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol pour les extensions et 30 m² d'emprise au sol pour les annexes. Les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 50 mètres de la construction principale.

En sus, dans le secteur Nh :

Les bâtiments liés à l'activité économique existante sur la zone, ainsi que leurs extensions et annexes, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol. Les travaux de rénovation, réfection, adaptation sont également autorisés.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

En sus dans le secteur Nj :

Les constructions et installations destinées à l'exploitation des jardins familiaux.

En sus, dans le secteur Nk :

-les équipements et constructions nécessaires à l'activité de karting sont autorisées dans des conditions permettant la meilleure intégration dans le paysage et la limitation des nuisances phoniques.

-Les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent.

En sus, dans le secteur Nl :

Les constructions et installations exclusivement liées à l'activité de pêche.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU:

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

3. Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. *Article 4 : volumétrie et implantation des constructions*

a. *Emprise au sol*

Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol pour les extensions et 30 m² d'emprise au sol pour les annexes.

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 150m².

Dans le secteur Nk, les nouvelles constructions sont limitées à 40m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Nl, les nouvelles constructions sont limitées à 50m² d'emprise au sol.

b. *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions est de 8 mètres au faitage.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres au faitage.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.*

c. *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

A. Généralités :

1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

3) Dans de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

4) Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

5) Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

B. Implantations

Les constructions et installations doivent être implantées :

- à 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies.
- 25 mètres minimum par rapport à l'axe des RD54 et 354,
- 15 mètres minimum par rapport à l'axe des RD54A et 54B.
- à 10 mètres minimum de l'emprise des autres routes départementales.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

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

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. Généralités :

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

B. Implantations

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
Pour les annexes ou extension d'une hauteur inférieure à 3 mètres de hauteur, l'implantation peut se faire sur limites séparatives ou à une distance minimum d'un mètre.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

e. *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. *Aspect extérieur des constructions*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

<u>Construction à usage d'habitation :</u>

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.
- Les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades.

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

<u>Les façades</u>

La couleur des façades doit être choisie en harmonie avec l'environnement. Les teintes vives sont interdites. Le blanc est autorisé.

<u>Les toitures</u>

La toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir.

Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes.

Les toitures de faible pente (inférieure à 30°), pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :

- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Ces 3 conditions sont cumulatives.

Les annexes

Les constructions annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traitées avec des matériaux similaires de façade et de couverture.
Toutefois, les abris de jardin pourront être réalisés en clins de bois ou en métal. Les garages en plaque béton sont également admis.
Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.
Les toitures à faibles pentes (moins de 30°) peuvent être admises pour les annexes, garages et extensions.

Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie, de télécommunication, de conforts et de loisirs

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils ne soient pas visibles du domaine public,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Tout dispositif technique provoquant des nuisances phoniques s'inscrivant soit dans la durée, soit dans l'intensité, soit dans la répétition est interdit conformément à la réglementation en vigueur. Toutes mesures relatives à la réduction des nuisances phoniques doivent être prises pour le fonctionnement des dispositifs techniques présentement réglementés.

Le nombre de ces dispositifs (notamment les paraboles et climatiseurs) doit être réduit au minimum possible.

Les parcelles ou les habitations devront intégrer, dès leur conception, un espace dédié au stockage des poubelles de tri sélectif.

Constructions à usage d'activité :

Façades : Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

des volumes ou les éléments architecturaux. Les couleurs doivent être choisies dans les teintes foncées.

Les équipements techniques (transformateurs.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

Couvertures : Les bardages ne sont acceptés tant pour la façade et que pour la toiture seulement si la teinte permet une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

b. Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

<u>Dispositions particulières aux constructions à usage d'habitation :</u>

a- A l'alignement des voies et également sur les limites séparatives situées à l'avant des constructions, les clôtures seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie(les lamelles sont autorisées), comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m dont 0,8 m maximum hors sol pour la partie pleine.

b- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies,
- de dispositif à claire voie.
- les plaques bétons sont autorisées en fond de parcelle et en limite du domaine public hors voirie (espaces verts par exemple).

Les clôtures situées à l'arrière des constructions peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre. Il sera réalisé en harmonie avec la construction principale.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative dans le prolongement de l'habitation existante ou du garage accolé. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres depuis les façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, un mur plein est autorisé. La hauteur de ces clôtures d'intimité se mesure depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée de la construction principale.

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Pour les jardins d'agrément, les essences végétales locales sont imposées.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les plantations ne doivent pas créer de gêne pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Pour les nouvelles constructions, les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone feront l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres ou buissons.

Dispositions particulières pour les espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L-113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Article 7 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être réalisé en dehors des voies et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

III. Section 3: équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Configuration :

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

d) La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Elle est portée à 3,5 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

b. Voirie

a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Article 9 : desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

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

b. Assainissement

<u>Eaux usées domestiques :</u>

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

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.
Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

CHAPITRE VI : LEXIQUE

I. Définition des destinations et sous-destinations

Les destinations de constructions sont :

1° Exploitation agricole et forestière,
2° Habitation ;
3° Commerce et activités de service ;
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique» recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur :

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins 8 mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

L'habitat léger de loisirs :

Construction à usage non professionnel démontable ou transportable destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Ce peut être par exemple une maison mobile, un bungalow ou encore un chalet démontable. La construction de ces bâtiments est soumise à des dispositions d'urbanisme particulières.

Résidence mobile de loisirs :

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Caravane :

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

II. Définitions et schémas explicatifs par thème

Adaptation : il s'agit de travaux sur des constructions existantes, qui n'a pas pour objet ou pour effet de permettre l'édification de constructions supplémentaires sur un terrain qui en supportait déjà. Elle autorise seulement la modification de l'aspect d'une construction préalablement édifiée. Ainsi, les travaux d'édification d'un bâtiment sur les fondations d'une ancienne construction ne sont pas regardés comme constituant une adaptation ou une extension (CAA Bordeaux 17 décembre 2007 requête n°05BX01811).

Réfection : travaux de rénovation, de remise en état. Cela concerne des constructions existantes, qui doivent avoir une réelle consistance et ne pas être réduites à l'état de ruine.

L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun.

La reconstruction après sinistre : Le droit de reconstruire un bâtiment sinistré ne concerne que ceux qui ont été régulièrement édifiés c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive. Les bâtiments construits à une époque où un permis de construire n'était pas exigible sont également considérés comme avoir été régulièrement édifiés.

Sont notamment exclus du champ d'application du droit à reconstruire les bâtiments édifiés sans autorisations ainsi que ceux qui ne respectent pas les prescriptions de l'autorisation (C.A.A. Bordeaux, 31 mai 2007, Sté cabane au sel, n° 04BX02084).

Cette régularité s'apprécie au jour de la construction de l'immeuble. Par conséquent, un bâtiment régulièrement édifié qui est devenu non conforme, en raison d'une modification des règles le régissant (modification du zonage du P.L.U., nouvelles prescriptions du règlement du P.L.U., etc.), entre dans le champ d'application du droit à reconstruire.

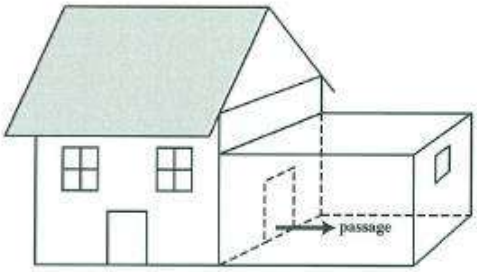
La nature du sinistre (destruction ou démolition du bâtiment) n'a pas de conséquence sur le droit à reconstruire. Le sinistre peut ainsi résulter d'un évènement naturel : tempête, incendie de forêt, avalanche, inondation, grêle, attentat, accident d'origine domestique… Le propriétaire d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre doit déposer une demande de permis dans les 10 ans à compter du sinistre afin de bénéficier du droit de reconstruire.

Une annexe est un bâtiment secondaire, édifié sur une unité foncière supportant déjà une construction. Une annexe peut être accolée à la construction principale (sans en être « soutenue ») et ne présente de lien fonctionnel avec la construction principale (porte de service, ouverture...).

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

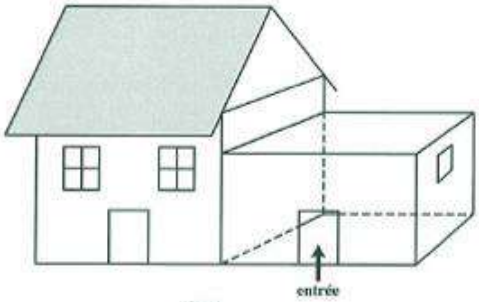
EXTENSION

Une extension est un bâtiment accolé au bâtiment principal.
On passe de la construction principale à ce bâtiment sans sortir de la construction princ

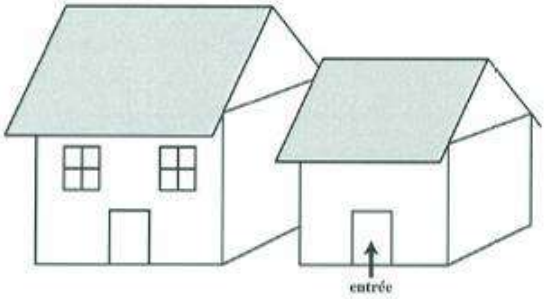


ANNEXE

Une annexe vient en complément du bâtiment principal.
Elle peut être accolée ou non au bâtiment principal.
Elle a une entrée indépendante mais ne communique pas avec le bâtiment principal.



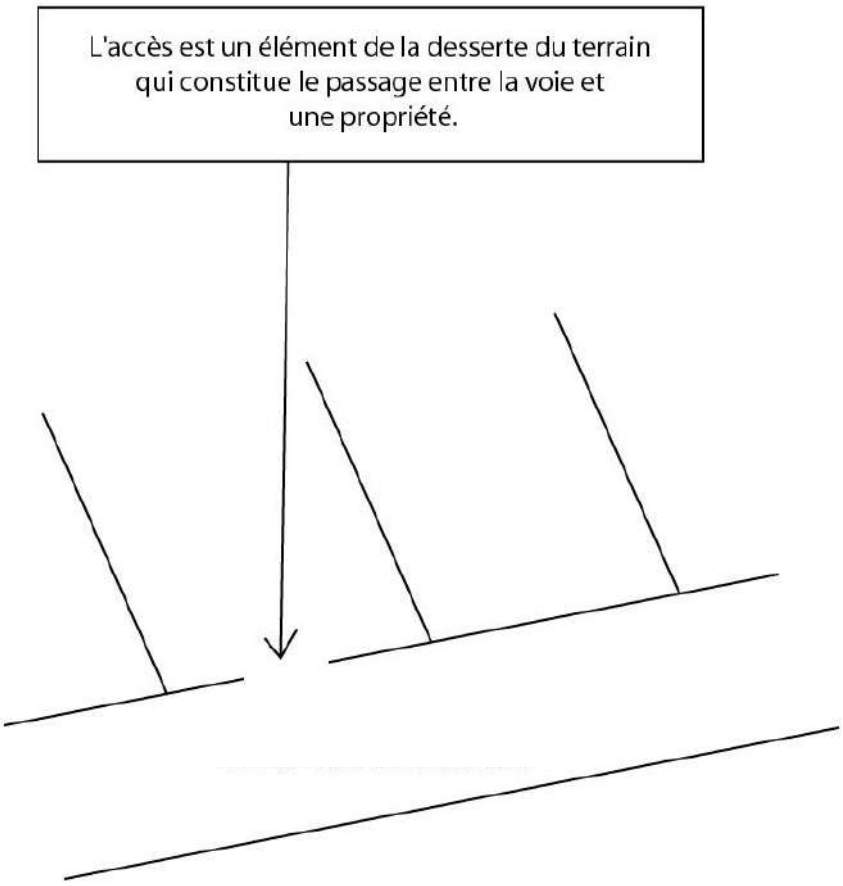
ou



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

ACCES ET VOIRIE

Accès = L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.



Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

Emprise de la voie = surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

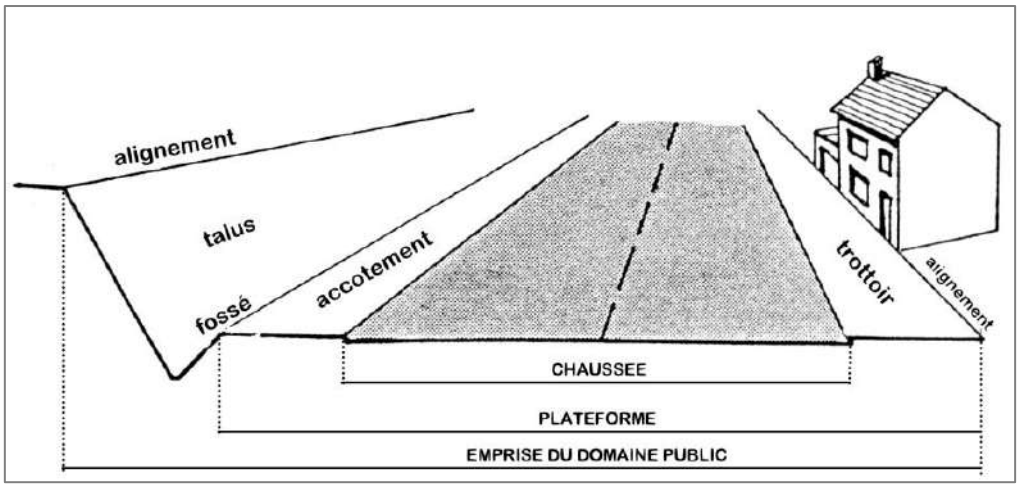
Plate-forme = partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

Voies = toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc …).

Voie privée = voie desservant plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

Servitude de passage: la servitude est considérée comme un accès par le PLU. Elle est établie par accord entre les parties ou par voie judiciaire en cas de désaccord.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Alignement = détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

Servitude de reculement : implique l'interdiction :
-des empiétements sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies,
-de certains travaux confortatifs.

Axe de la chaussée = ligne fictive de symétrie.

Façade avant d'une construction = façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

Limite d'emprise publique et de voie = ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

Recul signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Illustration : implantation par rapport à l'alignement :

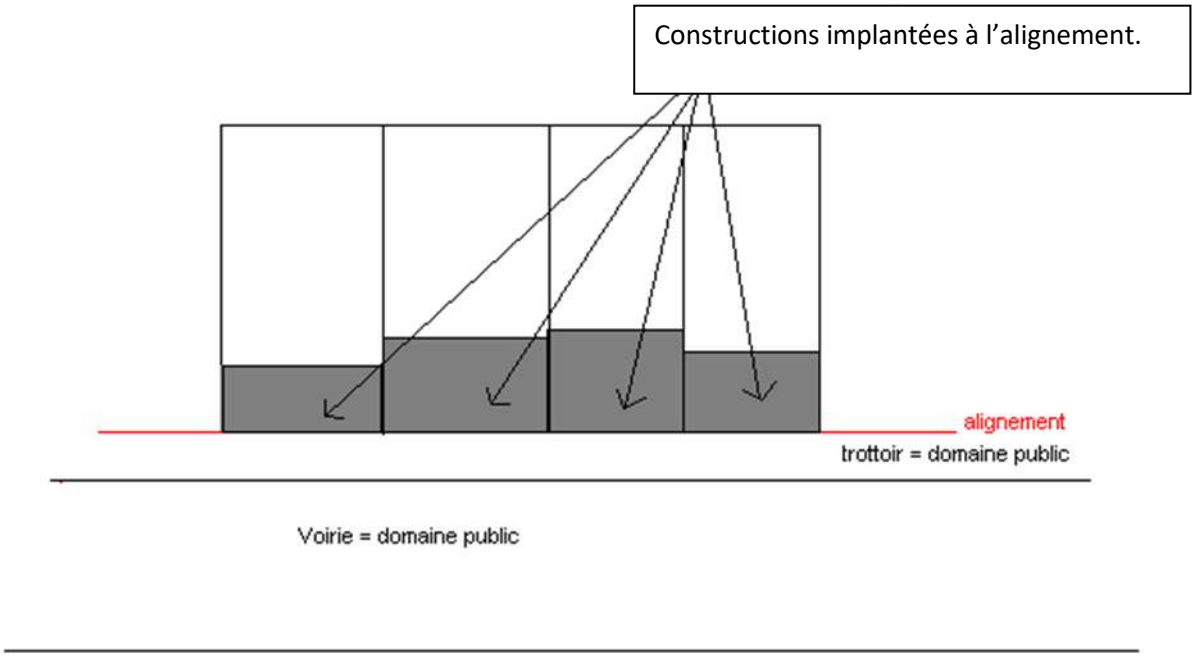
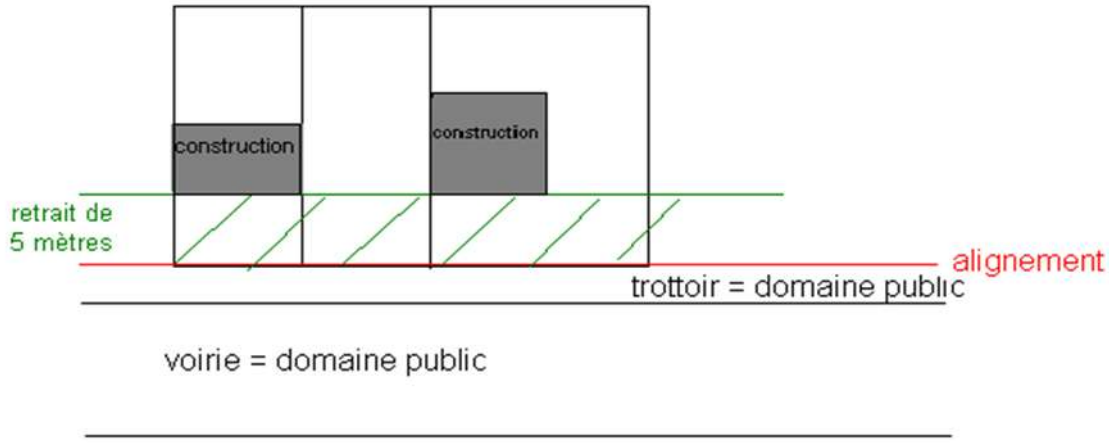


Illustration : implantation avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.



Catégories des routes départementales :

- RD3, 2ème catégorie,
- RD4, 2ème catégorie,
- RD72, 2ème catégorie,
- RD203, 3ème catégorie,
- RD916A, 2ème catégorie.

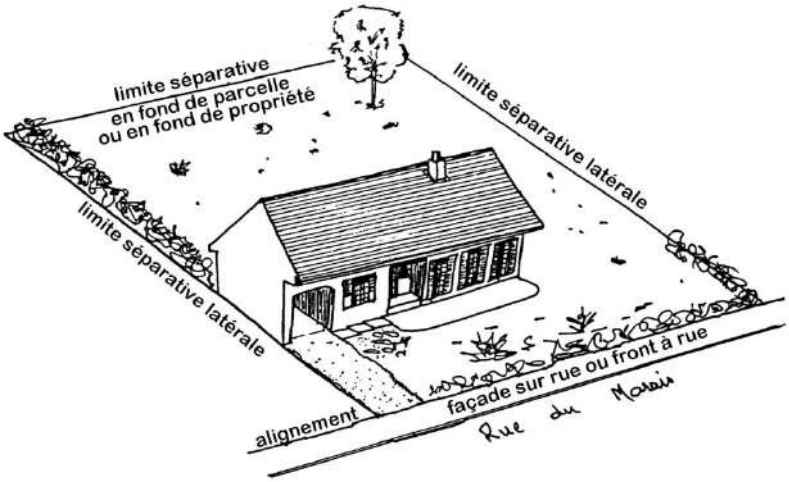
Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite séparative = limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie.
La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrière ou de fond, d'autre part.

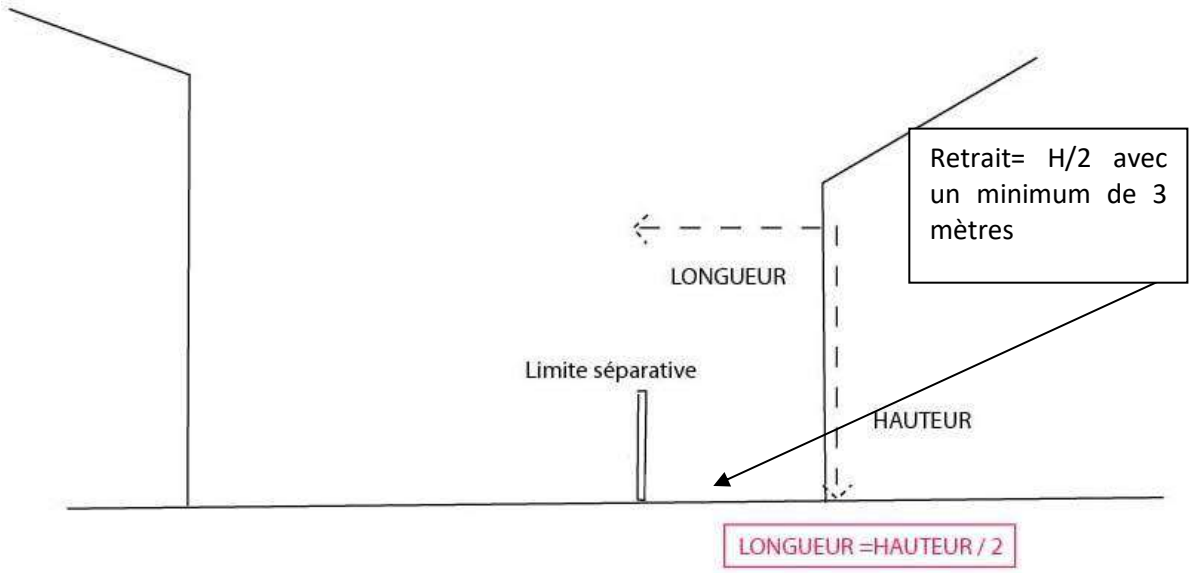
Limite latérale = segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

Limite de fond de parcelle = limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.



Retrait ou marge d'isolement= distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

Illustration : implantation en retrait



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol =L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- Les éléments de modénature (bandeau, corniches…) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,
- Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais aussi extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garage…) ;
- les constructions non totalement closes (auvents, abris de voiture…) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
-les prolongements extérieurs des niveaux de construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriels, coursives…),
- les rampes d'accès aux constructions,
-les bassins de piscine,
-les bassins de rétention maçonnés.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Faîtage = ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Egout du toit := L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

Terrain naturel = le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

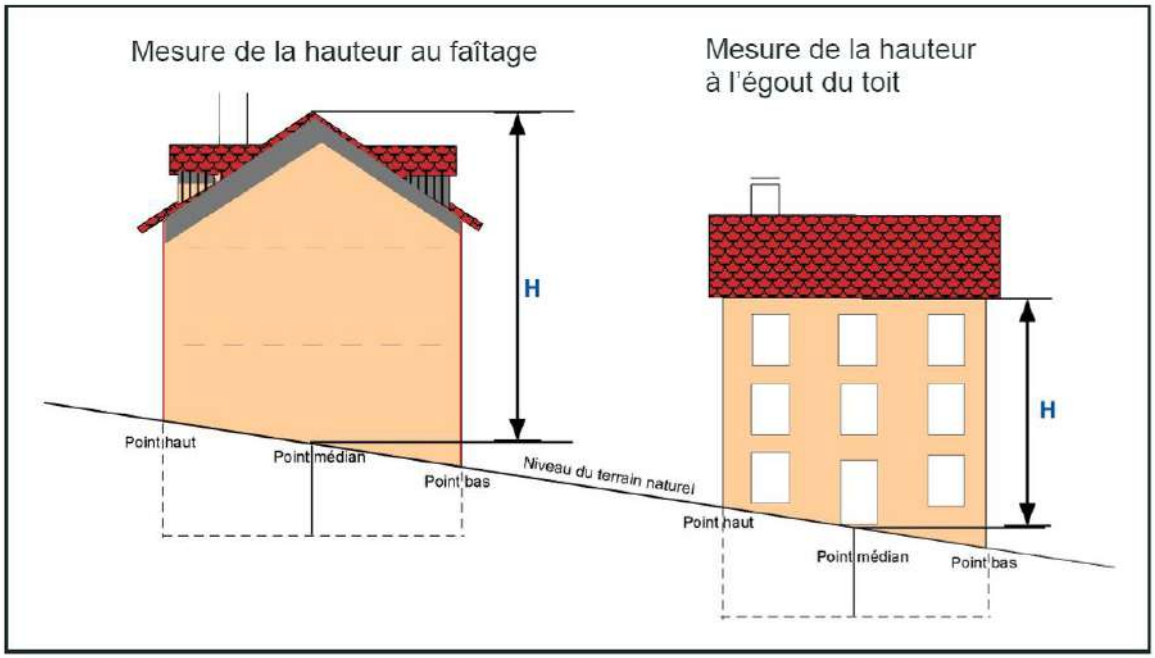


Illustration : faîtage, égout principal du toit

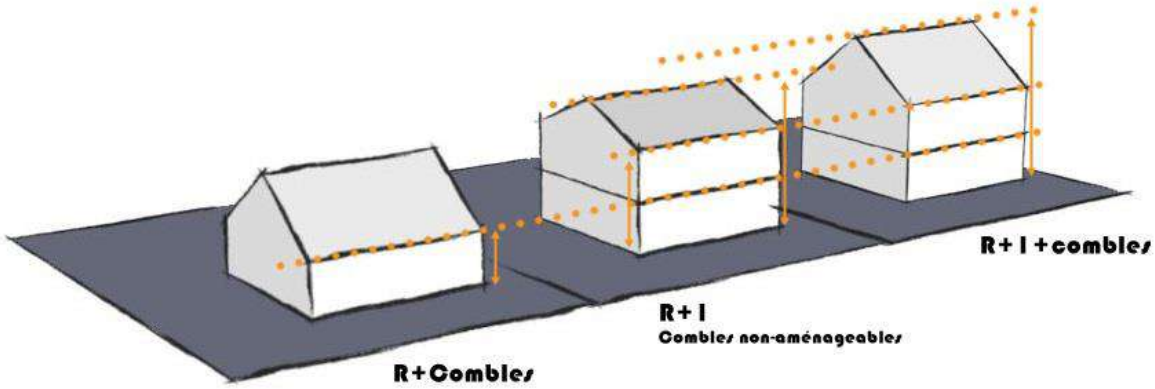
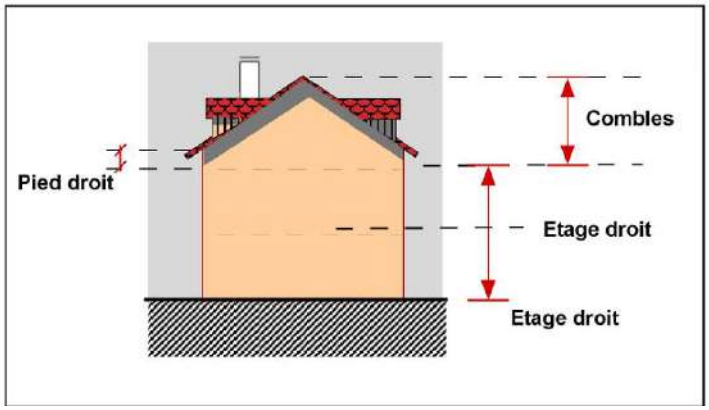
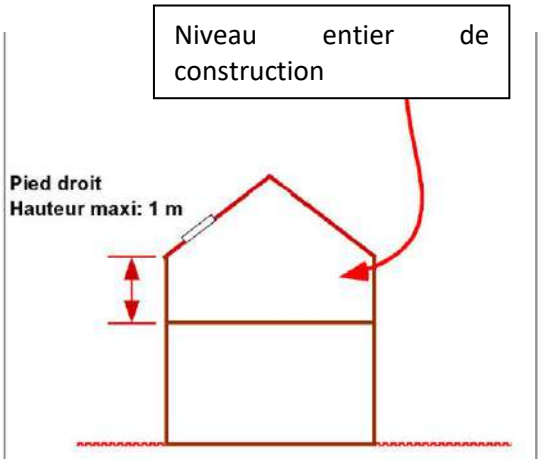


Illustration : hauteur exprimée en niveaux

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Comble = le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture de la construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis ci-dessous). Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.





ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Arbre de haute tige = un arbre dont la hauteur du tronc du jeune plant est de 1 mètre minimum et dont on laissera le développement de la tige s'élever. A l'âge adulte, la hauteur du tronc et de l'ensemble du sujet dépendra de l'espèce et de la variété plantée.

Espace libre = surface de terrain non occupée par les constructions.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

III. Liste des essences locales imposées

Arbre :
Orme champêtre
Aulne glutineux
Saule blanc **4.**
Peuplier Grisard
Aulne blanc
Prunier à grappes
Peuplier hybride
Bouleau verruqueux (Betula pendula ou verrucosa)
Charme (carpinus betulus) **1.**
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata) **5.**
Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)
Chêne pédonculé (Quercus robur)
Chêne sessile (Quercus petrea)
Erable champêtre (Acer campestre)
Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)
Merisier (Prunus avium)
Noyer commun (Juglans regia)
Peuplier tremble (Populus tremula) **2.3.**
Sorbier blanc
Sorbier des oiseleurs
Nerprun
Néflier

Arbuste et arbrisseaux :
Noisetier
Cornouiller sanguin
Prunellier
Sureau Noir
Viorne obier Aubépine
Eglantier Ronce
Groseillier Lierre
Clématite sauvage **6.**
Sureau à grappes
Robinier faux acacias
Sureau à grappes Bourdaine
Viorne mancienne
Viorne orbier

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

1. Charme (carpinus betulus)

2. Peuplier tremble (Populus tremula)

3. Peuplier tremble (Populus tremula)

4. Saule blanc

5. Tilleul à petites feuilles

6. Clématite sauvage

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Haies persistantes :
Troène (Ligustrum ovalifolium et vulgare) **7.**
Houx
Buis (Buxus semperviens)
If (Taxus baccata)
Fusain (Evonymus europaeus)
Chèvrefeuille (Lonicera nitida ou pileata)

Haies non persistantes :
Charmille (charme taillé) **8.**
Hêtre taillé

Plantes des fossés :

Plantes aquatiques :
Nénuphar (Nymphaea sp.)
Renoncule d'eau (Ranunculus aqualitis) **9.**
Myriophylle (Myriophyllum spicatum)
Châtaigne d'eau (Trapa natans)
Aloès d'eau (Stratiotes alcides)

Plantes de berge et du bord des eaux:
Hosta lancifolia **10.**
Iris sp.
Lysimaque (Lysimaquia punctata)
Renouée bistorte (Polygonum bistorta)
Sagittaire (Sagittaria japonica) **11.**
Astilbe sp.
Filipendula palmata
Massette (Typha latifolia)
Miscanthus sinensis "Zebrinus"
Spartina pectinata
Carex stricta "Bowles Golden"
Juncussp.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

7. Troène

8. Charmille

9. Renoncule d’eau

10. Hosta lancifolia

11. Sagittaire

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Arbres et arbustes du bord des eaux

Cornouiller stolonifère (Cornus stolonifera)
Cornouiller blanc (Cornus alba)
Saule blanc (Salix alba) **12.**
Aulne Glutineux (Alnus glutinosa) **14.**
Saule de vanniers (Salix viminalis)
Saule Marsault (Salix caprea) **13.**

Les résineux ne sont pas des essences régionales spontanées, leur plantation est interdite.

Pour planter une haie
Pensons à la biodiversité !

Préférons une haie composée de plusieurs essences dans laquelle les espèces trouveront un abri et une nourriture variée à une haie uniforme pauvre et inhospitalière.

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.
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.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

12. Saule blanc

13. Saule Marsault

14. Aulne Glutineux

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

IV. Liste des essences invasives interdites dans les zones humides

Nom vernaculaire	Nom latin	Habitat et Distribution
Erable négondo	*Acer negundo*	présente dans les vallées fluviales
Ailante glanduleux	*Ailanthus altissima*	Sur le littoral et réseau ferroviaire
Aster américain	*Aster lanceolatus*	Présente sur 10 localités dans le Nord-Pas-de-Calais
Cornouiller soyeux	*Cornus sericea*	Zone humide
Euphorbe fausse-baguette	*Euphorbia x pseudovirgata*	Friche, gare, bord de route
Renouées asiatiques		Dans de nombreux milieux
Berce du Caucase	*Heracleum mantegazzianum*	Répandu sur les bords de route et les villages
Hydrocotyle fausse-renoncule	*Hydrocotyle ranunculoides*	rivières
Balsamine de l'Himalaya	*Impatiens glandulifera Royle*	Zones humides
Lagarosiphon élevé	*Lagarosiphon major*	Mare et cours d'eau
Jussies		Cours d'eau
Myriophylle du Brésil	*Myriophyllum aquaticum*	Mares et étangs
Phytolaque d'Amérique	*Phytolacca americana*	Zone sèche, terril
Cerisier tardif	*Prunus serotina*	Forêt stable
Sumac de Virginie	*Rhus typhina*	Bord de route et friche urbaine
Robinier faux-acacia	*Robinia pseudoacacia*	Terril, friches
Rosier rugueux	*Rosa rugosa*	littorale
Solidages américains		marais
Spartine anglaise	*Spartina anglica*	estuaire
Séneçon du cap	*Senecio inéquidens*	divers

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Pévèle Carembault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNAUTE DE COMMUNES PEVELE CAREMBAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'OSTRICOURT

Modification de droit commun N°1

4. Règlement

OSTRICOURT

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 27/05/2024

Le président : Luc Fouty

COMMUNAUTE DE COMMUNES ★ PEVELE CAREMBAULT ★

VERDI Designer de territoires

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

SOMMAIRE

SOMMAIRE **3**
CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES **8**
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **13**
SECTION I : ZONE UA **13**
I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions *14*
Article 1 : destinations et sous-destinations 14
Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 14
a. Occupations et utilisations du sol interdites 14
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 14
Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale 15
II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *16*
Article 4 : volumétrie et implantation des constructions 16
a. Emprise au sol 16
b. Hauteur maximale des constructions 16
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 16
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 17
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 18
Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 19
a. Aspect extérieur des constructions 19
b. Clôtures 22
c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales 23
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 23
Article 7 : stationnement 23
III. Section 3 : équipements et réseaux *24*
Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées 24
a. Accès 24
b. Voirie 24
Article 9 : desserte par les réseaux 25
a. Alimentation en eau potable 25
b. Assainissement 25
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution 25
1. Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 26
SECTION II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB **27**
I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions *28*
Article 1 : destinations et sous-destinations 28
Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 28
a. Occupations et utilisations du sol interdites 28
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 28
2. Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale 29
II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *30*
Article 4 : volumétrie et implantation des constructions 30
a. Emprise au sol 30
b. Hauteur maximale des constructions 30
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 31
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 32
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 33
Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 33
a. Aspect extérieur des constructions 33
b. Clôtures 36
c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales 37
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 37
Article 7 : stationnement 37
III. Section 3 : équipements et réseaux *38*
Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées 38
a. Accès 38
b. Voirie 39

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Article 9 : desserte par les réseaux 39
a. Alimentation en eau potable 39
b. Assainissement 39
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution 40
Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 40
SECTION III– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 41
I. Zone UE : usage des sols et destination des constructions 42
Article 1 : destinations et sous-destinations 42
Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 42
a. Occupations et utilisations du sol interdites 42
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 42
Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale 43
II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 43
Article 4 : volumétrie et implantation des constructions 43
a. Emprise au sol 43
b. Hauteur maximale des constructions 43
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 43
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 44
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 44
Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 45
a. Aspect extérieur des constructions 45
b. Clôtures 46
c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales 46
Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 46
Article 7 : stationnement 46
III. Section 3 : équipements et réseaux 47
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées 47
a. Accès 47
b. Voirie 48
Article 9 : desserte par les réseaux 48
a. Alimentation en eau potable 48
b. Assainissement 48
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution 49
Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 49
SECTION IV– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEPFM 50
I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions 51
Article 1 : destinations et sous-destinations 51
Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 51
a. Occupations et utilisations du sol interdites 51
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 51
Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale 51
II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 52
Article 4 : volumétrie et implantation des constructions 52
a. Emprise au sol 52
b. Hauteur maximale des constructions 52
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 52
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 53
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 53
Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 53
a. Aspect extérieur des constructions 53
b. Clôtures 53
c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales 54
Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 54
Article 7 : stationnement 54
III. Section 3 : équipements et réseaux 54
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées 54
a. Accès 54
b. Voirie 55
Article 9 : desserte par les réseaux 55
a. Alimentation en eau potable 55
b. Assainissement 55
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution 56

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 56
SECTION IV– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH 57
I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions 58
Article 1 : destinations et sous-destinations 58
3. Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 58
a. Occupations et utilisations du sol interdites 58
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 58
Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale 58
II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 58
Article 4 : volumétrie et implantation des constructions 58
a. Emprise au sol 58
b. Hauteur maximale des constructions 58
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 59
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 59
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 60
Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 60
a. Aspect extérieur des constructions 60
b. Clôtures 60
c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales 60
Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 60
Article 7 : stationnement 61
III. Section 3 : équipements et réseaux 61
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées 61
a. Accès 61
b. Voirie 61
Article 9 : desserte par les réseaux 62
a. Alimentation en eau potable 62
b. Assainissement 62
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution 63
Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 63
CHAPITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 64
SECTION I : ZONE 1AU 64
I. Section 1: usage des sols et destination des constructions 65
Article 1 : destinations et sous-destinations 65
Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 65
a. Occupations et utilisations du sol interdites 65
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 65
Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale 66
II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 66
Article 4 : volumétrie et implantation des constructions 66
a. Emprise au sol 66
b. Hauteur maximale des constructions 66
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 67
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 67
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 68
Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 69
a. Aspect extérieur des constructions 69
b. Clôtures 71
c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales 72
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 72
Article 7 : stationnement 72
III. Section 3 : équipements et réseaux 73
Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées 73
a. Accès 73
b. Voirie 73
Article 9 : desserte par les réseaux 74
a. Alimentation en eau potable 74
b. Assainissement 74
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution 74
Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 75
SECTION II– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUPFM 76
I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions 77

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Article 1 : destinations et sous-destinations 77
Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 77
a. Occupations et utilisations du sol interdites 77
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 77
4. Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale 78
II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 78
Article 4 : volumétrie et implantation des constructions 78
a. Emprise au sol 78
b. Hauteur maximale des constructions 78
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 78
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 79
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 79
Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 79
a. Aspect extérieur des constructions 79
b. Clôtures 79
c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales 80
Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 80
Article 7 : stationnement 80
III. Section 3 : équipements et réseaux 80
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées 80
a. Accès 80
b. Voirie 81
Article 9 : desserte par les réseaux 81
a. Alimentation en eau potable 81
b. Assainissement 81
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution 82
Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 82
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 83
I. Zone A : usage des sols et destination des constructions 84
Article 1: destinations et sous-destinations 84
Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 84
a. Occupations et utilisation des sols interdites 84
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 84
Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale 85
II. Zone A : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 85
Article 4 : volumétrie et implantation des constructions 85
a. Emprise au sol 85
b. Hauteur maximale des constructions 85
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 86
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 86
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 87
Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 87
a. Aspect extérieur des constructions 87
b. Clôtures 89
c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale 90
Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 90
Article 7 : stationnement 90
III. Section 3 : équipements et réseaux 90
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées 90
a. Accès 90
b. Voirie 91
Article 9 : desserte par les réseaux 91
a. Alimentation en eau potable 91
b. Assainissement 91
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution 92
Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 92
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 93
I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions 94
1. Article 1 : destinations et sous-destinations 94
2. Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 94
a. Occupations et utilisation des sols interdites 94
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 94

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

3. Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale 95
II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 96
1. Article 4 : volumétrie et implantation des constructions 96
a. Emprise au sol 96
b. Hauteur maximale des constructions 96
c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées 96
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 97
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 98
Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 98
a. Aspect extérieur des constructions 98
b. Clôtures 100
c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale 100
Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 101
Article 7 : stationnement 101
III. Section 3: équipements et réseaux 101
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées 101
a. Accès 101
b. Voirie 102
Article 9 : desserte par les réseaux 102
a. Alimentation en eau potable 102
b. Assainissement 102
c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution 103
Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 103
CHAPITRE VI : LEXIQUE 104
I. Définition des destinations et sous-destinations 104
II. Définitions et schémas explicatifs par thème 107
III. Liste des essences locales imposées 116
IV. Liste des essences invasives interdites dans les zones humides 122

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'Ostricourt en vertu de l'article L.153-1 du code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire :

1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme entenant lieu et de carte communale ;
2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non-membre d'un tel établissement public.
Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. »

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

1°/ Certaines règles du règlement national d'urbanisme ont un caractère d'ordre public, et restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

-à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;

-à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;

-à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-26) ;

-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 (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme ne sont applicables qu'au stade de la délivrance des autorisations d'occupation du sol, mais font obstacle à la délivrance d'autorisations régulières au regard des seules dispositions du document local d'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2°/ L'article L.102-13 qui permet d'opposer le sursis à statuer :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.
La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

II- Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, (article L.442-9 du code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager si à cette date le lotissement est couvert par un PLU. L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis.

3°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme), à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

4°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLU en dispose autrement.

5°/Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.
Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

III- Se conjuguent avec les dispositions du PLU :

1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental…

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment les arrêtés préfectoraux des 23 août 1999 et 14 novembre 2001…

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

- ✓ ***Les zones urbaines*** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.151-18 du code de l'urbanisme).

- ✓ ***Les zones à urbaniser*** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation (article R.151-20 du code de l'urbanisme).

- ✓ ***La zone agricole*** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.151-22 du code de l'urbanisme).

- ✓ ***La zone naturelle*** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2°soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les documents graphiques font également apparaître :

- ✓ ***Les emplacements réservés*** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, au maintien des continuités écologiques ou encore à des programmes de logements.
- ✓ ***Les risques*** recensés sur le territoire,
- ✓ ***Les installations agricoles,*** dont les exploitations soumises au règlement sanitaire départemental connues au moment de l'approbation du PLU.
- ✓ ***Les éléments de patrimoine naturel*** à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- ✓ ***Les éléments de patrimoine urbain*** à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- ✓ ***Les espaces boisés classés,*** au titre de l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme,
- ✓ ***Les chemins et accès à préserver,*** au titre de l'article L. 151-38 du code de l'Urbanisme.
- ✓ ***Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.***

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, lesquelles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

RAPPELS

La commune est concernée par :

- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.
- Le risque sismicité,
- Le risque d'inondation,
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre.
- Les risques miniers,
- Les risques technologiques,
- Le risque de transport de matières dangereuses…

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation, tous les projets d'aménagements affectant ou susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, selon la carte fournie en annexe au PLU.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SECTION I : ZONE UA

Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte correspondant au centre ancien d'Ostricourt et destinée notamment à de l'habitat, des commerces, des services, des équipements publics.

Rappel :

La commune est concernée un risque d'inondation ; il pourra être fait application de l'article R.111-2 du CU dans ces secteurs. Elle est également couverte par le PPRi Wahagnies-Ostricourt, en annexe du PLU.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Elle comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

La zone comprend des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
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.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions

Article 1 : destinations et sous-destinations

En zone UA sont autorisées sous conditions énumérées ci-après :

- les habitations,
- les commerces et activités de service ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. Occupations et utilisations du sol interdites

-Les terrains d'accueil des campeurs et le stationnement isolé de caravane ou de mobil-home hors terrain aménagé,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
-les abris de fortune et les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
-les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
-la création de sièges d'exploitation agricole.

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'un seul accès sur la voie, l'accès étant l'élément de desserte du terrain qui donne directement accès sur la voie ou par le biais d'une servitude de passage sur fond voisin.

-Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non sont autorisées dans la mesure où elles sont admissibles à proximité des quartiers d'habitation et qu'elles ne provoquent pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.

-L'aménagement ou l'extension des activités existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage.

-Les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

-Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées. Les exhaussements sont interdits s'ils entrainent un aggravement de l'aléa inondation.

-Au sein du périmètre d'attente d'aménagement global, conformément à l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme, est autorisé l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. L'emprise maximale des extensions autorisées au sein du PAPAG est limitée à 50m².

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU:

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 80 % de l'unité foncière.
Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics et d'intérêt collectif pour les bâtiments à usage d'activité (commerces et activités de service, et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire).

b. *Hauteur maximale des constructions*

Le nombre maximal des niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à quatre, sous la forme d'un R+2+C.
Il ne peut être aménagé qu'un niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur absolue des autres constructions ne peut excéder 12 mètres mesurés au-dessus du terrain naturel, considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics et d'intérêt collectif, hormis pour la destination « autres équipements publics », où la hauteur maximale est de 16 mètres au faitage.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

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

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

c. *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

Principes :

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

- Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.

- Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

Règles d'implantation :

L'implantation sur limites d'emprise des voies :

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées à la limite d'emprise des voies.

L'implantation en retrait de la limite d'emprise des voies est possible dans les cas alternatifs suivants :

1.L'implantation pourra être identique à la construction la plus proche de la limite d'emprise située sur une parcelle contiguë ou limitrophe.

2.Les constructions en retrait d'au moins 5 mètres sont également autorisées sous réserve que la rupture porte sur un front à rue supérieur ou égal à 20 mètres.

3.L'implantation en retrait de la limite d'emprise des voies est possible en cas de construction en deuxième rangée d'urbanisation. L'implantation en deuxième rangée d'urbanisation se définit par l'implantation de constructions sur l'arrière d'une construction. Elle doit répondre aux prescriptions du présent règlement notamment celles concernant les accès. Si les deuxièmes rangées d'urbanisation sont autorisées, les troisièmes sont interdites, ou alors à la condition de réaliser une voirie.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

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

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes:

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Conditions d'implantation avec marge d'isolement :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Toutefois:

- La construction d'une annexe à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celle-ci n'excède pas 3 m de hauteur pour une superficie maximale de 16 m² de surface de plancher.

- Les annexes dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.

- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de 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.

Conditions d'implantation en limite séparative :

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admis.

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives latérales sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- Les travaux visant à étendre les bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement.

- La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'extension d'habitation ou dans le prolongement d'un bâtiment existant.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

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

Le volume et le traitement architectural des constructions devront prendre en compte également l'orientation, la topographie des lieux, les conditions d'accès et l'aspect des constructions voisines.

Dispositions particulières : construction à usage d'habitation

1) Restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes

Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction ou à la recherche de l'architecture locale.

Les façades

La couleur des façades doit être choisie en harmonie avec l'environnement. Les teintes vives sont interdites. Le blanc est autorisé.

Sont interdits :

- Tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.
- Les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades.

Rythmes

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

Toitures

La toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir ou dans le coloris de la teinte d'origine du toit.

Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les toitures de faible pente (inférieure à 30°) pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :

- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,
- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Ces 3 conditions sont cumulatives.

2) Constructions nouvelles et extensions

Rythme/rapport plein-vide/matériaux

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.
- Les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades.

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

Les façades

La couleur des façades doit être choisie en harmonie avec l'environnement. Les teintes vives sont interdites. Le blanc est autorisé.

Les toitures

La toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir.

Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes.

Les toitures de faible pente (inférieure à 30°), pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :

- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,
- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Ces 3 conditions sont cumulatives.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les annexes

Les constructions annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traitées avec des matériaux similaires de façade et de couverture.
Toutefois, les abris de jardin pourront être réalisés en clins de bois ou en métal. Les garages en plaque béton sont également admis.
Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.
Les toitures à faibles pentes (moins de 30°) peuvent être admises pour les annexes, garages et extensions.

Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie, de télécommunication, de conforts et de loisirs

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils ne soient pas visibles du domaine public,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Tout dispositif technique provoquant des nuisances phoniques s'inscrivant soit dans la durée, soit dans l'intensité, soit dans la répétition est interdit conformément à la réglementation en vigueur. Toutes mesures relatives à la réduction des nuisances phoniques doivent être prises pour le fonctionnement des dispositifs techniques présentement réglementés.

Le nombre de ces dispositifs (notamment les paraboles et climatiseurs) doit être réduit au minimum possible.

Les parcelles ou les habitations devront intégrer, dès leur conception, un espace dédié au stockage des poubelles de tri sélectif.

Dispositions particulières relatives aux bâtiments à usage d'activités : hangars de stockage ou de stationnement, bâtiments artisanaux et industriels

Façades : Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les équipements techniques (transformateurs…) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

Couvertures : Les bardages ne sont acceptés tant pour la façade et que pour la toiture, que si la teinte permet une bonne intégration dans le paysage naturel urbain environnant.

b. Clôtures

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

a- A l'alignement des voies et également sur les limites séparatives situées à l'avant des constructions, les clôtures seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie (les lamelles sont autorisées), comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m dont 0,8 m maximum hors sol pour la partie pleine.

b- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies,
- de dispositif à claire voie.
- les plaques bétons sont autorisées en fond de parcelle et en limite du domaine public hors voirie (espaces verts par exemple).

Les clôtures situées à l'arrière des constructions peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre. Il sera réalisé en harmonie avec la construction principale.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative dans le prolongement de l'habitation existante ou du garage accolé. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres depuis les façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, un mur plein est autorisé. La hauteur de ces clôtures d'intimité se mesure depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée de la construction principale.

<u>Dispositions particulières relatives aux bâtiments à usage d'activités : hangars de stockage ou de stationnement, bâtiments artisanaux et industriels</u>

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur du retrait ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévu une, elle devra former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elle devra être constituée soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie vive, soit par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont 0,80 mètre hors sol pour la partie pleine. Cette partie devra être traitée en harmonie avec la construction principale.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation des sols et répondant à un dispositif de sécurité imposé par une réglementation spécifique.

<u>Dispositions particulières relatives aux équipements publics et d'intérêt collectif :</u>

Il n'est pas fixé de règles.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

La plantation d'essences végétales locales reprises en annexe est recommandée pour les plantations ornementales.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les plantations ne doivent pas créer de gêne pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres ou buissons.

Article 7 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.
Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être prévu deux places de stationnement par logement, garage compris. Dans le cadre d'une division ou d'un changement de destination, une place de stationnement par logement supplémentaire devra être créé, et deux places pour les logements de plus de 80m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

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

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les nouvelles aires de stationnement créées devront être réalisées en matériaux perméables. Elles devront également comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants :

- 30 logements pour les opérations résidentielles,
- 3000 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- 1000m² de surface de plancher pour les commerces.

III. Section 3 : équipements et réseaux

Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Configuration :

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

d) La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Elle est portée à 3,5 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

b. Voirie

a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Article 9 : desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

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

b. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

1. *Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

SECTION II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte correspondant au tissu urbain périphérique, destinée à de l'habitat, des commerces, des équipements publics…

Rappel :

La commune est concernée un risque d'inondation ; il pourra être fait application de l'article R.111-2 du CU dans ces secteurs. Elle est également couverte par le PPRi Wahagnies-Ostricourt, en annexe du PLU.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Elle est également concernée par des zones inondées constatées, sur lesquelles des prescriptions pourront être mises en place au titre de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

Elle comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et des éléments de patrimoine naturel au titre de l'article L.151-23 (fossés et cours d'eau).

La zone comprend des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs d'aléas miniers de tassement et d'effondrement avérés des zones urbaines, les constructions, installations, ouvrages, travaux, etc. ne sont autorisés que sous l'observation de prescriptions spéciales visant à limiter les effets du risque et à ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques et de leur importance. Les constructions doivent répondre à des objectifs de solidité et de pérennité pour faire face au tassement différentiel des sols.

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.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions

Article 1 : destinations et sous-destinations

En zone UB sont autorisées sous conditions énumérées ci-après :

- les habitations,
- les commerces et activités de service ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. Occupations et utilisations du sol interdites

- Les terrains d'accueil des campeurs et le stationnement isolés de caravane ou de mobil-home hors terrain aménagé,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
-les abris de fortune et les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
-les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
-la création de sièges d'exploitation agricole.

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

Pour les fossés à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des fossés devra être conservée.
L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'un seul accès sur la voie, l'accès étant l'élément de desserte du terrain qui donne directement accès sur la voie ou par le biais d'une servitude de passage sur fond voisin.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

-Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non sont autorisées dans la mesure où elles sont admissibles à proximité des quartiers d'habitation et qu'elles ne provoquent pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.

-L'aménagement ou l'extension des activités existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage.

-Les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent.

-Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées. Les exhaussements sont interdits s'ils entrainent un aggravement de l'aléa inondation.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU:

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

2. Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 60 % de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics et d'intérêt collectif pour les bâtiments à usage d'activité (commerces et activités de service, et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire).

b. *Hauteur maximale des constructions*

Le nombre maximal des niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à trois, sous la forme d'un R+1+C.

Il ne peut être aménagé qu'un niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur absolue des autres constructions ne peut excéder 12 mètres mesurés au- dessus du terrain naturel, considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements.

La hauteur absolue des constructions d'intérêt collectif est portée à 18 mètres.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.*

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

c. *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

Principes :

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

- Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.

- Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

Règles d'implantation :

L'implantation en retrait de la limite d'emprise de la voie.

Les façades avant des constructions doivent être en retrait de 5 mètres minimum de l'emprise des voies.
Aucune construction ne peut être implantée à moins de 25 m de la limite du domaine public ferroviaire, hormis celles liées à l'exploitation de la voie ferrée pour lesquelles aucune règle n'est fixée.

L'implantation sur limites d'emprise de voie.

L'implantation à l'alignement ou à la limite d'emprise de voie est possible sous réserve que l'une des deux constructions voisines existantes soit implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise de voie.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

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

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

d. *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes:

Conditions d'implantation avec marge d'isolement :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Toutefois :

- La construction d'une annexe à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celle-ci n'excède pas 3 m de hauteur pour une superficie maximale de 16 m² de surface de plancher.

- Les annexes dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.

- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de 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.

Conditions d'implantation en limite séparative :

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admis.

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives latérales sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- Les travaux visant à étendre les bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement.

- La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'extension d'habitation ou dans le prolongement d'un bâtiment existant.

e. *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. *Aspect extérieur des constructions*

Dispositions générales :

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

Le volume et le traitement architectural des constructions devront prendre en compte également l'orientation, la topographie des lieux, les conditions d'accès et l'aspect des constructions voisines.

L'identité architecturale des anciennes cités minières sera préservée par le maintien des rythmes et volumes des constructions. Aucune nouvelle construction ne pourra porter atteinte aux aspects architecturaux et styles existants par une forme urbaine contemporaine incompatible.

Dispositions particulières : construction à usage d'habitation

1) Restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes

Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction ou à la recherche de l'architecture locale.

Les façades

La couleur des façades doit être choisie en harmonie avec l'environnement. Les teintes vives sont interdites. Le blanc est autorisé.

Sont interdits :

- Tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

- Les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades.

Rythmes

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

Toitures

La toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir ou dans le coloris de la teinte d'origine du toit.

Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes.

Les toitures de faible pente (inférieure à 30°) pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :
- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,
- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Ces 3 conditions sont cumulatives.

2) Constructions nouvelles et extensions

Rythme/rapport plein-vide/matériaux

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.
- Les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades.

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

Les façades

La couleur des façades doit être choisie en harmonie avec l'environnement. Les teintes vives sont interdites. Le blanc est autorisé.

Les toitures

La toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes.

Les toitures de faible pente (inférieure à 30°), pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :

- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,
- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Ces 3 conditions sont cumulatives.

Les annexes

Les constructions annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traitées avec des matériaux similaires de façade et de couverture.
Toutefois, les abris de jardin pourront être réalisés en clins de bois ou en métal. Les garages en plaque béton sont également admis.
Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.
Les toitures à faibles pentes (moins de 30°) peuvent être admises pour les annexes, garages et extensions.

Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie, de télécommunication, de conforts et de loisirs

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils ne soient pas visibles du domaine public,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Tout dispositif technique provoquant des nuisances phoniques s'inscrivant soit dans la durée, soit dans l'intensité, soit dans la répétition est interdit conformément à la réglementation en vigueur. Toutes mesures relatives à la réduction des nuisances phoniques doivent être prises pour le fonctionnement des dispositifs techniques présentement réglementés.

Le nombre de ces dispositifs (notamment les paraboles et climatiseurs) doit être réduit au minimum possible.

Les parcelles ou les habitations devront intégrer, dès leur conception, un espace dédié au stockage des poubelles de tri sélectif.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Dispositions particulières relatives aux bâtiments à usage d'activités : hangars de stockage ou de stationnement, bâtiments artisanaux et industriels

Façades : Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les équipements techniques (transformateurs…) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

b) Couvertures : Les bardages ne sont acceptés tant pour la façade et que pour la toiture, que si la teinte permet une bonne intégration dans le paysage naturel urbain environnant.

b. Clôtures

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

a- A l'alignement des voies et également sur les limites séparatives situées à l'avant des constructions, les clôtures seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie(les lamelles sont autorisées), comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m dont 0,8 m maximum hors sol pour la partie pleine.

b- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies,
- de dispositif à claire voie.
- les plaques bétons sont autorisées en fond de parcelle et en limite du domaine public hors voirie (espaces verts par exemple).

Les clôtures situées à l'arrière des constructions peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre. Il sera réalisé en harmonie avec la construction principale.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative dans le prolongement de l'habitation existante ou du garage accolé. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres depuis les façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, un mur plein est autorisé. La hauteur de ces clôtures d'intimité se mesure depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée de la construction principale.

Dispositions particulières relatives aux bâtiments à usage d'activités : hangars de stockage ou de stationnement, bâtiments artisanaux et industriels

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur du retrait ne sont pas obligatoires.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Toutefois, s'il en est prévu une, elle devra former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elle devra être constituée soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie vive, soit par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont 0,80 mètre hors sol pour la partie pleine. Cette partie devra être traitée en harmonie avec la construction principale.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation des sols et répondant à un dispositif de sécurité imposé par une réglementation spécifique.

Dispositions particulières relatives aux équipements publics et d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles.

c. *Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

La plantation d'essences végétales locales reprises en annexe est recommandée pour les plantations ornementales.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les plantations ne doivent pas créer de gêne pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.
Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres ou buissons.

Article 7 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être prévu deux places de stationnement par logement, garage compris. Dans le cadre d'une division ou d'un changement de destination, une place de stationnement par logement supplémentaire devra être créé, et deux places pour les logements de plus de 80m² de surface de plancher.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

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

Les nouvelles aires de stationnement créées devront être réalisées en matériaux perméables. Elles devront également comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants :

- 30 logements pour les opérations résidentielles,
- 3000 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- 1000m² de surface de plancher pour les commerces.

III. Section 3 : équipements et réseaux

Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Configuration :

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

d) La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Elle est portée à 3,5 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

b. Voirie

a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Article 9 : desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

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

b. Assainissement

<u>Eaux usées domestiques :</u>

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

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

<u>Eaux résiduaires des activités :</u>

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

<u>Eaux pluviales :</u>

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

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

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

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

c. *Distribution électrique, téléphonique et télédistribution*

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

SECTION III– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités économiques telles qu'activités industrielles, commerciales ou artisanales ainsi que des activités tertiaires.

Rappel :

La commune est concernée un risque d'inondation ; il pourra être fait application de l'article R.111-2 du CU dans ces secteurs. Elle est également couverte par le PPRi Wahagnies-Ostricourt, en annexe du PLU.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Dans les secteurs d'aléas miniers de tassement et d'effondrement avérés des zones urbaines, les constructions, installations, ouvrages, travaux, etc. ne sont autorisés que sous l'observation de prescriptions spéciales visant à limiter les effets du risque et à ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques et de leur importance. Les constructions doivent répondre à des objectifs de solidité et de pérennité pour faire face au tassement différentiel des sols.

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.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

I. Zone UE : usage des sols et destination des constructions

Article 1 : destinations et sous-destinations

En zone UE sont autorisées sous conditions énumérées ci-après :

- les habitations,
- les commerces et activités de service ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. Occupations et utilisations du sol interdites

-Les terrains d'accueil des campeurs et le stationnement isolés de caravane hors terrain aménagé,
-l'ouverture et l'exploitation de carrière,
-les abris de fortune et les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
-les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
-la création de sièges d'exploitation agricole.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage, ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,
-L'aménagement ou l'extension des activités existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage.
-les aires de stockage et les dépôts divers uniquement liés à l'activité autorisée doivent être intégrées (aménagement paysager limitant l'impact visuel).
-les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone,
-les travaux visant à étendre ou à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation.
-Les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

-Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires pour les types d'occupation ou utilisation des sols autorisés, ainsi que ceux nécessaires à la gestion hydraulique et paysagère de la zone.

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

Le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions est de 50%.

b. *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagements, sauf en ce qui concernent les équipements techniques nécessaires à l'exploitation.
Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

c. *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

Principes :

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

- Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

- Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.

- Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

Règles d'implantation :

Les constructions ou installations à usage d'activité ou de dépôt doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.
- 10 mètres à compter de la limite d'emprise des routes départementales.
- 10 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées lorsque la voie marque la limite entre la zone d'activités et la zone d'habitat.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Principes :

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les travaux visant à étendre les bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de 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.

Règles d'implantation :

Les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies et pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 10 m.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Une marge de recul minimum de 10 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future d'habitat et de services.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée 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.

Dans tous les cas, une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf dispositions spéciales du service incendie.

Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

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

Dispositions relatives aux constructions à usage d'activité

Les bâtiments (quelle que soit leur destination) et les terrains, même s'ils sont utilisés par des dépôts, parcs de stationnement ou aires de stockage doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérées. Les couleurs des constructions doivent rester dans une tonalité permettant la meilleure intégration dans le paysage. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les constructions telles que garages, boxes, appentis, abris, aires de stockage couvertes ou non, entrepôts devront être en harmonie avec le bâtiment principal et présenter une parfaite intégration dans le paysage.

Tout dispositif technique provoquant des nuisances phoniques s'inscrivant soit dans la durée, soit dans l'intensité, soit dans la répétition est interdit conformément à la réglementation en vigueur. Toutes mesures relatives à la réduction des nuisances phoniques doivent être prises pour le fonctionnement des dispositifs techniques présentement réglementés.

Dispositions relatives aux constructions à usage d'habitat :

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.
- Les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades.

Façades

La couleur des façades doit être choisie en harmonie avec l'environnement. Les teintes vives sont interdites. Le blanc est autorisé.

Les toitures

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

La toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir.

Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes.

Les toitures de faible pente (inférieure à 30°), pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.
Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :
- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,
- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Ces 3 conditions sont cumulatives.

b. Clôtures

Les clôtures pourront être constituées soit d'un grillage ou d'une haie sur une hauteur maximale de 2 mètres.

A titre exceptionnel, des clôtures pleines pourront être autorisées si elles répondent à des nécessités impératives de sécurité tenant à la nature de l'occupation des sols et sous réserve d'un aspect et d'une couleur compatible avec l'environnement.

c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Dans tous les cas, 20% minimum de la superficie de chaque terrain devront être libres, plantés ou engazonnés.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront comporter un traitement paysager tel que des espaces verts, des rideaux d'arbres ou des buissons.

La plantation d'essences végétales locales reprises en annexe est imposée pour les plantations ornementales.
Les plantations ne doivent pas créer de gêne pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.
Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Article 7 : stationnement

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

Pour les bâtiments, 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 service,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs,
- Les places de stationnement réservées aux handicapés seront aménagées en respect des dispositions législatives en vigueur.

Les nouvelles aires de stationnement créées devront être réalisées en matériaux perméables. Elles devront également comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants :

- 30 logements pour les opérations résidentielles,
- 3000 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- 1000m² de surface de plancher pour les commerces.

III. Section 3 : équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Configuration :

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

d) La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 5 mètres. Elle est portée à 3,5 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

b. Voirie

a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Article 9 : desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

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

b. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

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

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

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

c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

SECTION IV– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEPFM

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone affectée aux activités économiques, en lien avec la plateforme multimodale présente à proximité.

Rappel :

La commune est concernée un risque d'inondation ; il pourra être fait application de l'article R.111-2 du CU dans ces secteurs. Elle est également couverte par le PPRi Wahagnies-Ostricourt, en annexe du PLU.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

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.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions

Article 1 : destinations et sous-destinations

En zone UEpfm sont autorisées sous conditions énumérées ci-après :

- les habitations,
-les commerces et activités de service,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. Occupations et utilisations du sol interdites

-Les terrains d'accueil des campeurs et le stationnement isolé de caravane hors terrain aménagé,
-l'ouverture et l'exploitation de carrière,
-les abris de fortune et les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
-les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
-la création de sièges d'exploitation agricole.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

-Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage, ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,
-les aires de stockage et les dépôts divers uniquement liés à l'activité autorisée doivent être intégrées (aménagement paysager limitant l'impact visuel).
-les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone,
-les constructions dont la présence peut être rendue nécessaire ou utile par la présence de la plate-forme : hôtellerie, restauration, commerces, station essence, installations liées à l'entretien des véhicules ou tout autre service lié à l'activité de la plateforme.
-Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires pour les types d'occupation ou utilisation des sols autorisés, ainsi que ceux nécessaires à la gestion hydraulique et paysagère de la zone.

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Non réglementé.

II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Principes :

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

- Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

- Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

- Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

Règles d'implantation :

Dispositions particulières aux abords de la RD306 et de sa déviation :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions liées à l'accueil et à la surveillance des activités ainsi qu'aux équipements de service public (transformateur, autocommutateur…).

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Pour les autres voies :

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, ce dernier ne pourra être inférieur à 1 mètre.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Principes :

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Règles d'implantation :

- Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives.
- Les constructions, dépôts et installations diverses doivent être édifiées à au moins 5 mètres des limites séparatives internes à la zone et à 10 mètres des limites séparatives de zone.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux s'intégrant au paysage.

b. Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que dans les marges de recul, doivent être constituées de grilles doublées éventuellement de haies vives. Leur hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

D'autres types de clôtures sont autorisées si elles sont justifiées par des impératifs de sécurité et sous réserve que leur aspect extérieur ne nuise pas à l'esthétique général de la zone.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours, doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

c. *Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

-Les surfaces non bâties et non aménagée en circulation et aires de service et de stationnement doivent être obligatoirement engazonnées ou réservées à des plantations.

-Des plantations doivent accompagner les aires de stockage extérieures et parkings.

-5% de la surface de l'unité foncière doit être réservée à des espaces libres contribuant soit à la gestion hydraulique soit à la qualification paysagère de la zone.

Article 7 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

Pour les bâtiments, 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 service,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs,
- Les places de stationnement réservées aux handicapés seront aménagées en respect des dispositions législatives en vigueur.

III. Section 3 : équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

a. *Accès*

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Configuration :

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

b. Voirie

a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Article 9 : desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

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

b. Assainissement

<u>Eaux usées domestiques :</u>

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

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

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

SECTION IV– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Rappel :

La commune est concernée un risque d'inondation ; il pourra être fait application de l'article R.111-2 du CU dans ces secteurs. Elle est également couverte par le PPRi Wahagnies-Ostricourt, en annexe du PLU.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

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.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions

Article 1 : destinations et sous-destinations

En zone UH sont autorisées sous conditions énumérées ci-après :

- les habitations,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. *Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

a. *Occupations et utilisations du sol interdites*

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles admises sous conditions à l'article 2.

b. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- Les constructions sont autorisées dans la mesure où il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- Les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent.

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

Non réglementé.

b. *Hauteur maximale des constructions*

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

c. *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

Principes:

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

- Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

- Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.

- Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

Règles d'implantation :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies.

d. *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Principes :

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les travaux visant à étendre les bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de 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.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Règles d'implantation :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

e. *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. *Aspect extérieur des constructions*

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

Le volume et le traitement architectural des constructions devront prendre en compte l'orientation, la topographie des lieux, les conditions d'accès et l'aspect des constructions voisines.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ou dépôts doivent, dans toute la mesure du possible, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

b. *Clôtures*

Non réglementé.

c. *Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

La plantation d'essences végétales locales reprises en annexe est imposée pour les plantations ornementales.

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les plantations ne doivent pas créer de gêne pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Article 7 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

III. Section 3 : équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Configuration :

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

d) La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

b. Voirie

a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Article 9 : desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

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

b. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

CHAPITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

SECTION I : ZONE 1AU

Caractère de la Zone

Il s'agit de zones destinées à être urbanisées à court terme. Elles sont destinées à accueillir de l'habitat et des services ou activités qui en sont le complément naturel.

Rappel :

La commune est concernée un risque d'inondation ; il pourra être fait application de l'article R.111-2 du CU dans ces secteurs. Elle est également couverte par le PPRi Wahagnies-Ostricourt, en annexe du PLU.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone comprend des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

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.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

I. Section 1: usage des sols et destination des constructions

Article 1 : destinations et sous-destinations

En zone 1AU sont autorisées sous conditions énumérées ci-après :

- les habitations,
- les commerces et activités de service ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. Occupations et utilisations du sol interdites

- Les terrains d'accueil des campeurs et le stationnement isolés de caravane ou de mobil-home hors terrain aménagé,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
-les abris de fortune et les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
-les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
-la création de sièges d'exploitation agricole.

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

Pour les fossés à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :
La continuité des fossés devra être conservée.
L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

-Les opérations d'aménagement et la réalisation des infrastructures ne doivent pas remettre en cause l'aménagement général de la zone,
-Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'un seul accès sur la voie, l'accès étant l'élément de desserte du terrain qui donne directement accès sur la voie ou par le biais d'une servitude de passage sur fond voisin.
-Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non sont autorisées dans la mesure où elles sont admissibles à proximité des quartiers d'habitation et qu'elles ne provoquent pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

-L'aménagement ou l'extension des activités existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage.
-Les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent.

-Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées. Les exhaussements sont interdits s'ils entrainent un aggravement de l'aléa inondation.

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 50 % de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics et d'intérêt collectif et pour les bâtiments à usage d'activité (commerces et activités de service, et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire).

b. Hauteur maximale des constructions

Le nombre maximal des niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à trois, sous la forme d'un R+1+C.

Il ne peut être aménagé qu'un niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur absolue des autres constructions ne peut excéder 12 mètres mesurés au-dessus du terrain naturel, considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

c. *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

Principes:

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

- Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.

Règles d'implantation :

Dans l'ensemble de la zone, les façades avant des constructions doivent être implantées :
- À 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie.
- A l'alignement ou à la limite d'emprise des voies.

d. *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes:

<u>Conditions d'implantation avec marge d'isolement :</u>

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Toutefois:

- La construction d'une annexe à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celle-ci n'excède pas 3 m de hauteur pour une superficie maximale de 16 m² de surface de plancher.

- Les annexes dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.

- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de 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.

Conditions d'implantation en limite séparative :

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admis.

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives latérales sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- Les travaux visant à étendre les bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement.

- La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'extension d'habitation ou dans le prolongement d'un bâtiment existant.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

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

Le volume et le traitement architectural des constructions devront prendre en compte également l'orientation, la topographie des lieux, les conditions d'accès et l'aspect des constructions voisines.

Dispositions particulières : construction à usage d'habitation

Rythme/rapport plein-vide/matériaux

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.
- Les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades.

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

Les façades

La couleur des façades doit être choisie en harmonie avec l'environnement. Les teintes vives sont interdites. Le blanc est autorisé.

Les toitures

La toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir.

Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes.
Les toitures de faible pente (inférieure à 30°), pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :

- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,
- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Ces 3 conditions sont cumulatives.

Les annexes

Les constructions annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traitées avec des matériaux similaires de façade et de couverture.
Toutefois, les abris de jardin pourront être réalisés en clins de bois ou en métal. Les garages en plaque béton sont également admis.
Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.
Les toitures à faibles pentes (moins de 30°) peuvent être admises pour les annexes, garages et extensions.

Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie, de télécommunication, de conforts et de loisirs

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils ne soient pas visibles du domaine public,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Tout dispositif technique provoquant des nuisances phoniques s'inscrivant soit dans la durée, soit dans l'intensité, soit dans la répétition est interdit conformément à la réglementation en vigueur. Toutes mesures relatives à la réduction des nuisances phoniques doivent être prises pour le fonctionnement des dispositifs techniques présentement réglementés.

Le nombre de ces dispositifs (notamment les paraboles et climatiseurs) doit être réduit au minimum possible.

Les parcelles ou les habitations devront intégrer, dès leur conception, un espace dédié au stockage des poubelles de tri sélectif.

Dispositions particulières relatives aux bâtiments à usage d'activités : hangars de stockage ou de stationnement, bâtiments artisanaux et industriels

Façades : Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.
Les équipements techniques (transformateurs…) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

Couvertures : Les bardages ne sont acceptés tant pour la façade et que pour la toiture, que si la teinte permet une bonne intégration dans le paysage naturel urbain environnant.

b. Clôtures

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

a- A l'alignement des voies et également sur les limites séparatives situées à l'avant des constructions, les clôtures seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie(les lamelles sont autorisées), comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m dont 0,8 m maximum hors sol pour la partie pleine.

b- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies,
- de dispositif à claire voie.
- les plaques bétons sont autorisées en fond de parcelle et en limite du domaine public hors voirie (espaces verts par exemple).

Les clôtures situées à l'arrière des constructions peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre. Il sera réalisé en harmonie avec la construction principale.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative dans le prolongement de l'habitation existante ou du garage accolé. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres depuis les façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, un mur plein est autorisé. La hauteur de ces clôtures d'intimité se mesure depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée de la construction principale.

<u>Dispositions particulières relatives aux bâtiments à usage d'activités : hangars de stockage ou de stationnement, bâtiments artisanaux et industriels</u>

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur du retrait ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévu une, elle devra former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elle devra être constituée soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie vive, soit par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont 0,80 mètre hors sol pour la partie pleine.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation des sols et répondant à un dispositif de sécurité imposé par une réglementation spécifique.

<u>Dispositions particulières relatives aux équipements publics et d'intérêt collectif :</u>

Il n'est pas fixé de règles.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

La plantation d'essences végétales locales reprises en annexe est recommandée pour les plantations ornementales.
Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.
Les plantations ne doivent pas créer de gêne pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.
Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres ou buissons.

Article 7 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.
Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être prévu deux places de stationnement par logement, garage compris. Dans le cadre d'une division ou d'un changement de destination, une place de stationnement par logement supplémentaire devra être créé.

Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat. Il est néanmoins imposé une place de stationnement par logement (loi SRU du 13/12/2000 art 34).
Les nouvelles aires de stationnement créées devront être réalisées en matériaux perméables. Elles devront également comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants :

- 30 logements pour les opérations résidentielles,
- 3000 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- 1000m² de surface de plancher pour les commerces.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

III. Section 3 : équipements et réseaux

Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Configuration :

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

d) La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Elle est portée à 3,5 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

b. Voirie

a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Article 9 : desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

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

b. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

SECTION II– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUPFM

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future affectée aux activités économiques, en lien avec la plateforme multimodale présente à proximité. Elle peut être urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble ou au fur à mesure de la réalisation des réseaux, en respectant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie sur la zone.

Rappel :

La commune est concernée un risque d'inondation ; il pourra être fait application de l'article R.111-2 du CU dans ces secteurs. Elle est également couverte par le PPRi Wahagnies-Ostricourt, en annexe du PLU.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est concernée par des éléments de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (fossés).

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.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions

Article 1 : destinations et sous-destinations

En zone 1AUpfm sont autorisées sous conditions énumérées ci-après :

- les habitations,
-les commerces et activités de service,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. Occupations et utilisations du sol interdites

-Les terrains d'accueil des campeurs et le stationnement isolés de caravane hors terrain aménagé,
-l'ouverture et l'exploitation de carrière,
-les abris de fortune et les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
-les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
-la création de sièges d'exploitation agricole.

Eléments de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L.151-23

La continuité des fossés devra être conservée.
L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

-Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage, ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,
-les aires de stockage et les dépôts divers uniquement liés à l'activité autorisée doivent être intégrées (aménagement paysager limitant l'impact visuel).
-les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone,
-les constructions dont la présence peut être rendue nécessaire ou utile par la présence de la plate-forme : hôtellerie, restauration, commerces, station essence, installations liées à l'entretien des véhicules ou tout autre service lié à l'activité de la plateforme.
-Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires pour les types d'occupation ou utilisation des sols autorisés, ainsi que ceux nécessaires à la gestion hydraulique et paysagère de la zone.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

4. *Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

Non réglementé.

b. *Hauteur maximale des constructions*

Non règlementé.

c. *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

Principes:

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

- Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

- Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

- Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

Règles d'implantation :

Dispositions particulières aux abords de la RD306 et de sa déviation :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions liées à l'accueil et à la surveillance des activités ainsi qu'aux équipements de service public (transformateur, autocommutateur…).

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Pour les autres voies :

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, ce dernier ne pourra être inférieur à 1 mètre.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Principes :

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Règles d'implantation :

- Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives.
- Les constructions, dépôts et installations diverses doivent être édifiées à au moins 5 mètres des limites séparatives internes à la zone et à 10 mètres des limites séparatives de zone.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux s'intégrant au paysage.

b. Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que dans les marges de recul, doivent être constituées de grilles doublées éventuellement de haies vives. Leur hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

D'autres types de clôtures sont autorisées si elles sont justifiées par des impératifs de sécurité et sous réserve que leur aspect extérieur ne nuise pas à l'esthétique général de la zone.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours, doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

-Les surfaces non bâties et non aménagée en circulation et aires de service et de stationnement doivent être obligatoirement engazonnées ou réservées à des plantations.

-Des plantations doivent accompagner les aires de stockage extérieures et parkings.

-5% de la surface de l'unité foncière doit être réservée à des espaces libres contribuant soit à la gestion hydraulique soit à la qualification paysagère de la zone.

Article 7 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

Pour les bâtiments, 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 service,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs,
- Les places de stationnement réservées aux handicapés seront aménagées en respect des dispositions législatives en vigueur.

III. Section 3 : équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Configuration :

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

b. Voirie

a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Article 9 : desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

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

b. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

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

Rappel :

La commune est concernée un risque d'inondation ; il pourra être fait application de l'article R.111-2 du CU dans ces secteurs. Elle est également couverte par le PPRi Wahagnies-Ostricourt, en annexe du PLU.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par des aléas miniers, pour lesquels il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

Elle comprend également des éléments de patrimoine naturel au titre de l'article L.151-23 du même code (fossés).

La zone comprend des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

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.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

I. Zone A : usage des sols et destination des constructions

Article 1: destinations et sous-destinations

En zone A sont autorisés :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les habitations de type logement à condition qu'il soit indispensable à l'activité agricole ;
- artisanat, commerce de détail et hébergement hôtelier et touristique, dès lors qu'ils sont liés à une activité agricole ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. Occupations et utilisation des sols interdites

Toute construction et installation non mentionnée à l'article suivant.

Pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des fossés devra être conservée.
L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis dans la zone A :

1) Les constructions et installations nouvelles indispensables à l'activité agricole :

-La création, l'extension et la transformation de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.

-Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions et les annexes de ces habitations sont admises, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol pour les extensions et 30 m² d'emprise au sol pour les annexes.

2) Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.

3) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA).

4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

5) Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol pour les extensions et 30 m² d'emprise au sol pour les annexes. Les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 50 mètres de la construction principale.

6) Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à un bassin de retenue des eaux, ou aux occupations du sol autorisées.

7) pour les bâtiments identifiés au plan de zonage pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage, dans la mesure où les travaux de restauration respectent la qualité architecturale du bâtiment et à condition que la nouvelle destination soit :

- à usage principal d'habitation,
- à usage d'hébergement (chambre d'hôte, gîte rural, chambre d'étudiants…),
- à usage d'activité d'accueil ou de loisirs.

Le changement de destination ne devra pas porter atteinte à l'activité agricole.

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

II. Zone A : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU sont autorisées, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol pour les extensions et 30 m² d'emprise au sol pour les annexes.

b. *Hauteur maximale des constructions*

Le nombre maximal des niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à deux, sous la forme d'un R+C.

Il ne peut être aménagé qu'un niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur des annexes des constructions d'habitation est limitée à 3 mètres au faitage.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 12 mètres, sauf contraintes techniques ou éléments de bâtiments de faible emprise.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

c. *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

A. Généralités :

1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

3) Dans de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

4) Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

5) Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

B. Implantations

Les constructions et installations doivent être implantées :

- à 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies.
- 25 mètres minimum par rapport à l'axe des RD54 et 354,
- 15 mètres minimum par rapport à l'axe des RD54A et 54B.
- à 10 mètres minimum de l'emprise des autres routes départementales.

d. *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

A. Généralités :

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

B. Implantations

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
Pour les annexes ou extension d'une hauteur inférieure à 3 mètres de hauteur, l'implantation peut se faire sur limites séparatives ou à une distance minimum d'un mètre.

e. *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. *Aspect extérieur des constructions*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Construction à usage d'habitation :

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.
- Les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades.

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

Les façades

La couleur des façades doit être choisie en harmonie avec l'environnement. Les teintes vives sont interdites. Le blanc est autorisé.

Les toitures

La toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes.

Les toitures de faible pente (inférieure à 30°), pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :

- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,
- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Ces 3 conditions sont cumulatives.

Les annexes

Les constructions annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traitées avec des matériaux similaires de façade et de couverture.
Toutefois, les abris de jardin pourront être réalisés en clins de bois ou en métal. Les garages en plaque béton sont également admis.
Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.
Les toitures à faibles pentes (moins de 30°) peuvent être admises pour les annexes, garages et extensions.

Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie, de télécommunication, de conforts et de loisirs

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils ne soient pas visibles du domaine public,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Tout dispositif technique provoquant des nuisances phoniques s'inscrivant soit dans la durée, soit dans l'intensité, soit dans la répétition est interdit conformément à la réglementation en vigueur. Toutes mesures relatives à la réduction des nuisances phoniques doivent être prises pour le fonctionnement des dispositifs techniques présentement réglementés.

Le nombre de ces dispositifs (notamment les paraboles et climatiseurs) doit être réduit au minimum possible.
Les parcelles ou les habitations devront intégrer, dès leur conception, un espace dédié au stockage des poubelles de tri sélectif.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Bâtiments à usage d'activité agricole

Façades : Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux. Les couleurs doivent être choisies dans les teintes foncées.

Les équipements techniques (transformateurs…) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

Couvertures : Les bardages ne sont acceptés tant pour la façade et que pour la toiture que si la teinte permet une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

b. Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Dispositions particulières aux constructions à usage d'habitation :

a- A l'alignement des voies et également sur les limites séparatives situées à l'avant des constructions, les clôtures seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie(les lamelles sont autorisées), comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m dont 0,8 m maximum hors sol pour la partie pleine.

b- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies,
- de dispositif à claire voie.
- les plaques bétons sont autorisées en fond de parcelle et en limite du domaine public hors voirie (espaces verts par exemple).

Les clôtures situées à l'arrière des constructions peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre. Il sera réalisé en harmonie avec la construction principale.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative dans le prolongement de l'habitation existante ou du garage accolé. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres depuis les façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, un mur plein est autorisé. La hauteur de ces clôtures d'intimité se mesure depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée de la construction principale.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Pour les nouvelles constructions, les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres ou buissons.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Pour les jardins d'agrément, les essences végétales locales reprises en annexe sont imposées.

Article 7 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être réalisé en dehors des voies et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

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

III. Section 3 : équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Configuration :

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

d) La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Elle est portée à 3,5 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

b. Voirie

a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Article 9 : desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

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

b. Assainissement

<u>Eaux usées domestiques :</u>

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

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle protégée. Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- Le secteur Nh, destiné à accueillir des équipements publics et des activités économiques,
- Le secteur Nj, destiné à des jardins familiaux,
- Le secteur Nk, destiné à l'activité de karting et aux aménagements nécessaires,
- Le secteur Nl, destiné à accueil d'activités de loisirs.

Rappel :

La commune est concernée un risque d'inondation ; il pourra être fait application de l'article R.111-2 du CU dans ces secteurs. Elle est également couverte par le PPRi Wahagnies-Ostricourt, en annexe du PLU.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Elle est également concernée par un PPRT (plan de prévention des risques technologiques), qui constitue une servitude à laquelle il convient de se référer en annexe.

La commune est également concernée par des aléas miniers, pour lesquels il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

Elle comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et des éléments de patrimoine naturel au titre de l'article L.151-23 du même code (fossés).

La zone comprend des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

Elle comprend également des espaces boisés classés au titre de l'article L.111-3 du code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs d'aléas miniers de tassement et d'effondrement avérés repris au plan de zonage en zones naturelle et agricole, les constructions, installations, ouvrages, travaux, etc. sont interdits hormis les installations nécessaires à l'entretien, la surveillance ou la mise en sécurité des ouvrages miniers.

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.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions

1. Article 1 : destinations et sous-destinations

En zone N sont autorisés :
- les équipements d'intérêt collectif et services publics.
-les activités économiques sous conditions ci-après.

2. Article 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. Occupations et utilisation des sols interdites

Sont interdites toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article suivant.

Pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des fossés devra être conservée.
L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2) Les constructions ou aménagements nécessaires à la préservation et à la gestion des milieux naturels et à l'accueil du public.

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

4) Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol pour les extensions et 30 m² d'emprise au sol pour les annexes. Les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 50 mètres de la construction principale.

En sus, dans le secteur Nh :

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les bâtiments liés à l'activité économique existante sur la zone, ainsi que leurs extensions et annexes, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol. Les travaux de rénovation, réfection, adaptation sont également autorisés.

En sus dans le secteur Nj :

Les constructions et installations destinées à l'exploitation des jardins familiaux.

En sus, dans le secteur Nk :

-les équipements et constructions nécessaires à l'activité de karting sont autorisées dans des conditions permettant la meilleure intégration dans le paysage et la limitation des nuisances phoniques.

-Les caves et sous-sols sont autorisés dès lors que l'accès se fait depuis l'intérieur de la construction sous laquelle ils se trouvent.

En sus, dans le secteur Nl :

Les constructions et installations exclusivement liées à l'activité de pêche.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU:

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

3. *Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. *Article 4 : volumétrie et implantation des constructions*

a. *Emprise au sol*

Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol pour les extensions et 30 m² d'emprise au sol pour les annexes.

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 150m².

Dans le secteur Nk, les nouvelles constructions sont limitées à 40m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Nl, les nouvelles constructions sont limitées à 50m² d'emprise au sol.

b. *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions est de 8 mètres au faitage.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres au faitage.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.*

c. *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

A. Généralités :

1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

3) Dans de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

4) Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

5) Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

B. Implantations

Les constructions et installations doivent être implantées :

- à 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies.
- 25 mètres minimum par rapport à l'axe des RD54 et 354,
- 15 mètres minimum par rapport à l'axe des RD54A et 54B.
- à 10 mètres minimum de l'emprise des autres routes départementales.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :

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

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. Généralités :

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

B. Implantations

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
Pour les annexes ou extension d'une hauteur inférieure à 3 mètres de hauteur, l'implantation peut se faire sur limites séparatives ou à une distance minimum d'un mètre.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

e. *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. *Aspect extérieur des constructions*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

<u>Construction à usage d'habitation :</u>

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement.
- Les matériaux de type tôle ondulée, bacs métalliques et matériaux analogues apparents pour les façades.

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

<u>Les façades</u>

La couleur des façades doit être choisie en harmonie avec l'environnement. Les teintes vives sont interdites. Le blanc est autorisé.

<u>Les toitures</u>

La toiture sera de couleur issue de la gamme des rouges au noir.

Les toitures du bâtiment principal doivent présenter des pentes comprises entre 30° minimum à 50° maximum. Cette prescription ne concerne pas les extensions ou annexes.

Les toitures de faible pente (inférieure à 30°), pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure :

- où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne, et,
- où elles ne couvrent que 30 % de l'habitation, et,
- où aucun accès n'y est prévu.

Ces 3 conditions sont cumulatives.

Les annexes

Les constructions annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traitées avec des matériaux similaires de façade et de couverture.
Toutefois, les abris de jardin pourront être réalisés en clins de bois ou en métal. Les garages en plaque béton sont également admis.
Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.
Les toitures à faibles pentes (moins de 30°) peuvent être admises pour les annexes, garages et extensions.

Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie, de télécommunication, de conforts et de loisirs

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils ne soient pas visibles du domaine public,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Tout dispositif technique provoquant des nuisances phoniques s'inscrivant soit dans la durée, soit dans l'intensité, soit dans la répétition est interdit conformément à la réglementation en vigueur. Toutes mesures relatives à la réduction des nuisances phoniques doivent être prises pour le fonctionnement des dispositifs techniques présentement réglementés.

Le nombre de ces dispositifs (notamment les paraboles et climatiseurs) doit être réduit au minimum possible.

Les parcelles ou les habitations devront intégrer, dès leur conception, un espace dédié au stockage des poubelles de tri sélectif.

Constructions à usage d'activité :

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Façades : Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux. Les couleurs doivent être choisies dans les teintes foncées.

Les équipements techniques (transformateurs.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

Couvertures : Les bardages ne sont acceptés tant pour la façade et que pour la toiture seulement si la teinte permet une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

b. *Clôtures*

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

<u>Dispositions particulières aux constructions à usage d'habitation :</u>

a- A l'alignement des voies et également sur les limites séparatives situées à l'avant des constructions, les clôtures seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie(les lamelles sont autorisées), comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m dont 0,8 m maximum hors sol pour la partie pleine.

b- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies,
- de dispositif à claire voie.
- les plaques bétons sont autorisées en fond de parcelle et en limite du domaine public hors voirie (espaces verts par exemple).

Les clôtures situées à l'arrière des constructions peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre. Il sera réalisé en harmonie avec la construction principale.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative dans le prolongement de l'habitation existante ou du garage accolé. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres depuis les façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, un mur plein est autorisé. La hauteur de ces clôtures d'intimité se mesure depuis le niveau du plancher du rez-de-chaussée de la construction principale.

c. *Obligations en matière de performance énergétique et environnementale*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Pour les jardins d'agrément, les essences végétales locales sont imposées.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les plantations ne doivent pas créer de gêne pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Pour les nouvelles constructions, les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone feront l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres ou buissons.

Dispositions particulières pour les espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L-113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Article 7 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être réalisé en dehors des voies et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

III. Section 3: équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Configuration :

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…) ;

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

d) La largeur minimum des accès aux terrains ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Elle est portée à 3,5 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

b. Voirie

a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

b) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Article 9 : desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

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

b. Assainissement

<u>Eaux usées domestiques :</u>

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

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.
Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article 10 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

CHAPITRE VI : LEXIQUE

I. Définition des destinations et sous-destinations

Les destinations de constructions sont :

1° Exploitation agricole et forestière,
2° Habitation ;
3° Commerce et activités de service ;
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique» recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur :

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins 8 mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

L'habitat léger de loisirs :

Construction à usage non professionnel démontable ou transportable destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Ce peut être par exemple une maison mobile, un bungalow ou encore un chalet démontable. La construction de ces bâtiments est soumise à des dispositions d'urbanisme particulières.

Résidence mobile de loisirs :

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Caravane :

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

II. Définitions et schémas explicatifs par thème

Adaptation : il s'agit de travaux sur des constructions existantes, qui n'a pas pour objet ou pour effet de permettre l'édification de constructions supplémentaires sur un terrain qui en supportait déjà. Elle autorise seulement la modification de l'aspect d'une construction préalablement édifiée. Ainsi, les travaux d'édification d'un bâtiment sur les fondations d'une ancienne construction ne sont pas regardés comme constituant une adaptation ou une extension (CAA Bordeaux 17 décembre 2007 requête n°05BX01811).

Réfection : travaux de rénovation, de remise en état. Cela concerne des constructions existantes, qui doivent avoir une réelle consistance et ne pas être réduites à l'état de ruine.

L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun.

La reconstruction après sinistre : Le droit de reconstruire un bâtiment sinistré ne concerne que ceux qui ont été régulièrement édifiés c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive. Les bâtiments construits à une époque où un permis de construire n'était pas exigible sont également considérés comme avoir été régulièrement édifiés.

Sont notamment exclus du champ d'application du droit à reconstruire les bâtiments édifiés sans autorisations ainsi que ceux qui ne respectent pas les prescriptions de l'autorisation (C.A.A. Bordeaux, 31 mai 2007, Sté cabane au sel, n° 04BX02084).

Cette régularité s'apprécie au jour de la construction de l'immeuble. Par conséquent, un bâtiment régulièrement édifié qui est devenu non conforme, en raison d'une modification des règles le régissant (modification du zonage du P.L.U., nouvelles prescriptions du règlement du P.L.U., etc.), entre dans le champ d'application du droit à reconstruire.

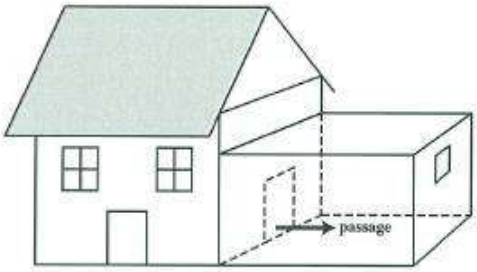
La nature du sinistre (destruction ou démolition du bâtiment) n'a pas de conséquence sur le droit à reconstruire. Le sinistre peut ainsi résulter d'un évènement naturel : tempête, incendie de forêt, avalanche, inondation, grêle, attentat, accident d'origine domestique… Le propriétaire d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre doit déposer une demande de permis dans les 10 ans à compter du sinistre afin de bénéficier du droit de reconstruire.

Une annexe est un bâtiment secondaire, édifié sur une unité foncière supportant déjà une construction. Une annexe peut être accolée à la construction principale (sans en être « soutenue ») et ne présente de lien fonctionnel avec la construction principale (porte de service, ouverture...).

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

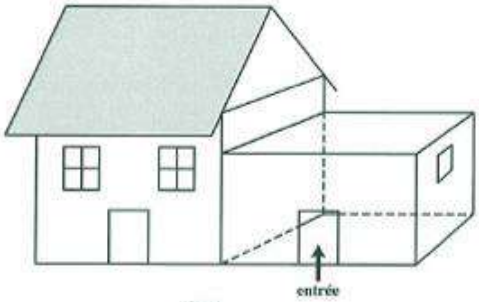
EXTENSION

Une extension est un bâtiment accolé au bâtiment principal.
On passe de la construction principale à ce bâtiment sans sortir de la construction princ

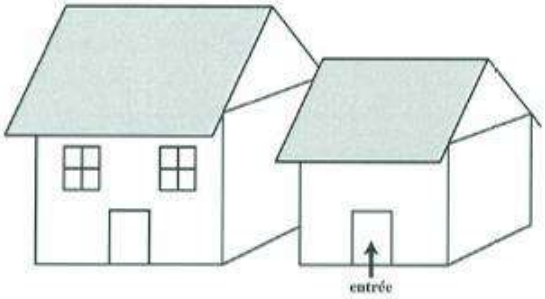


ANNEXE

Une annexe vient en complément du bâtiment principal.
Elle peut être accolée ou non au bâtiment principal.
Elle a une entrée indépendante mais ne communique pas avec le bâtiment principal.



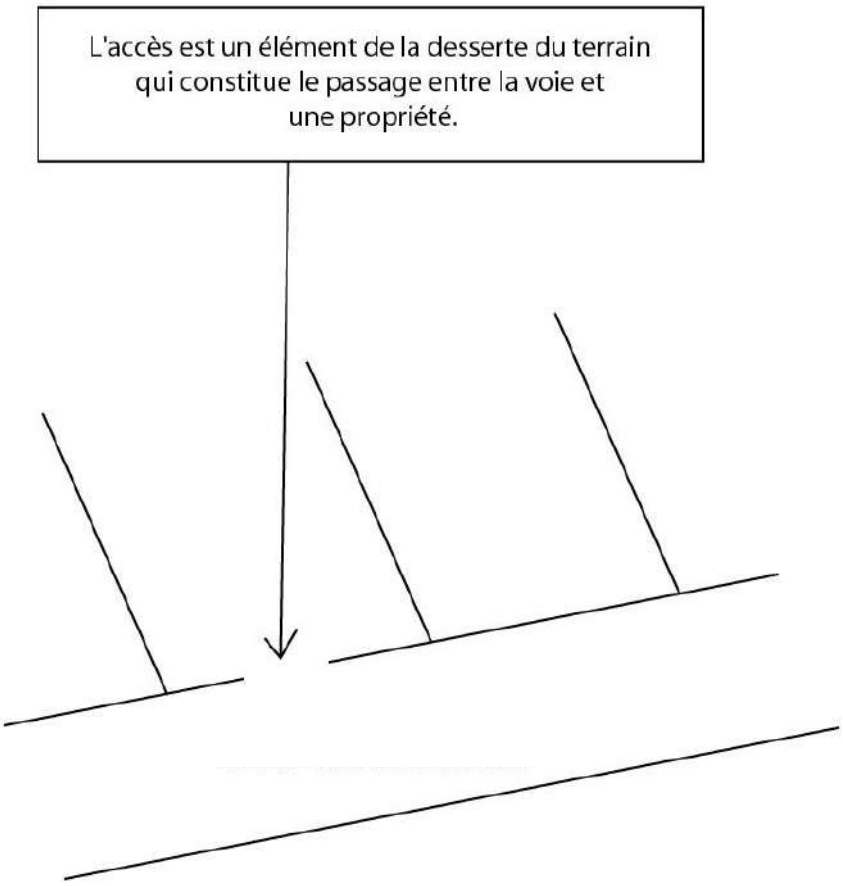
ou



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

ACCES ET VOIRIE

Accès = L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.



Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

Emprise de la voie = surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

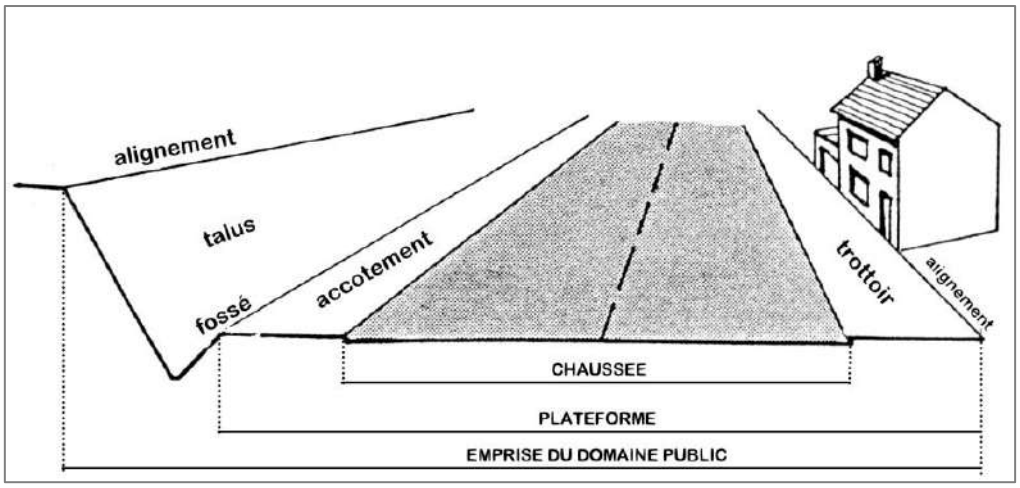
Plate-forme = partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

Voies = toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc …).

Voie privée = voie desservant plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

Servitude de passage: la servitude est considérée comme un accès par le PLU. Elle est établie par accord entre les parties ou par voie judiciaire en cas de désaccord.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Alignement = détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

Servitude de reculement : implique l'interdiction :
-des empiétements sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies,
-de certains travaux confortatifs.

Axe de la chaussée = ligne fictive de symétrie.

Façade avant d'une construction = façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

Limite d'emprise publique et de voie = ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

Recul signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Illustration : implantation par rapport à l'alignement :

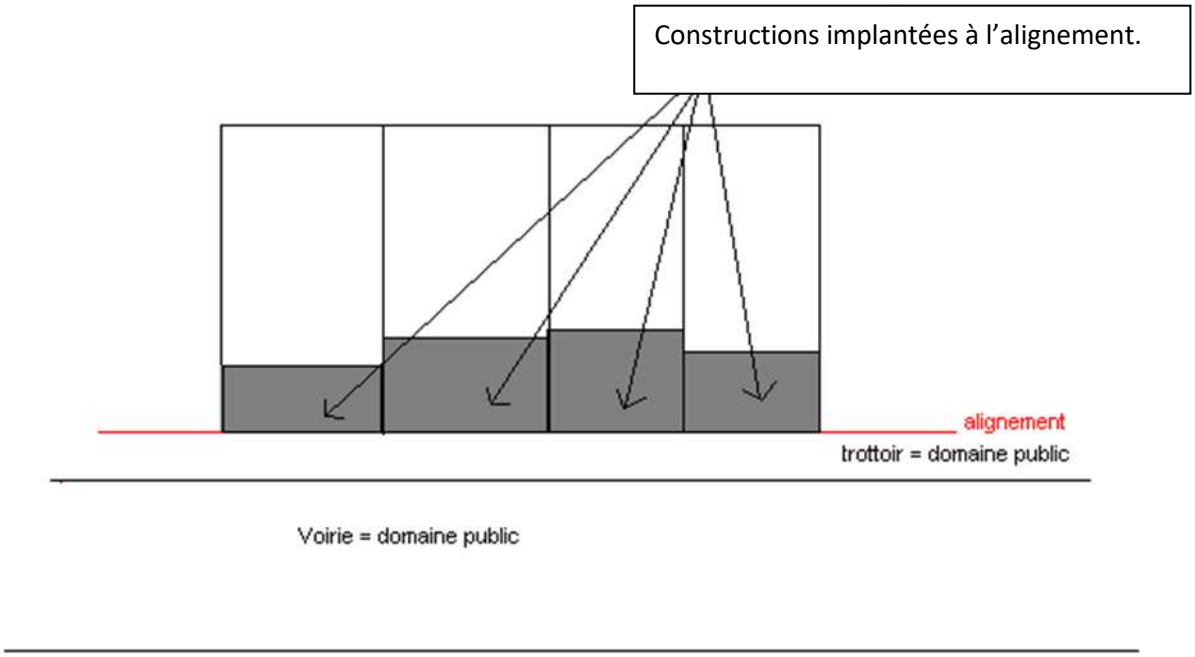
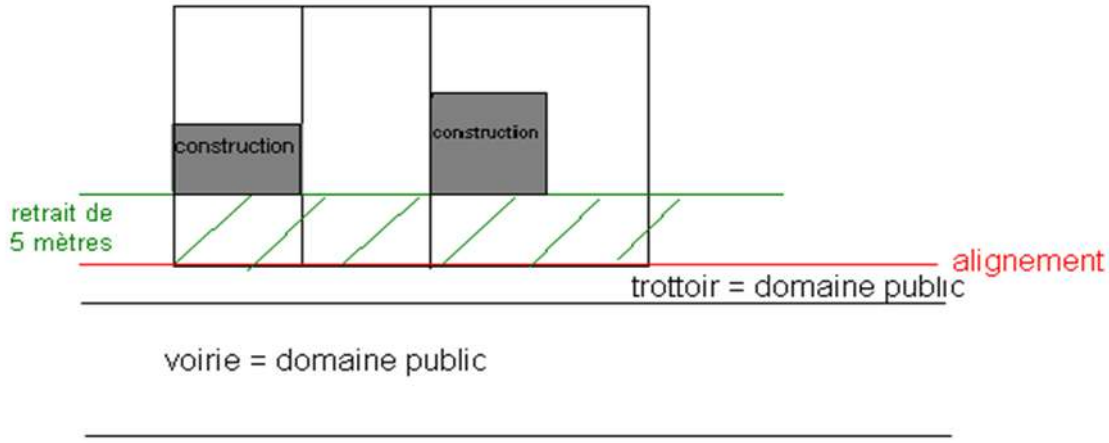


Illustration : implantation avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.



Catégories des routes départementales :

- RD3, 2ème catégorie,
- RD4, 2ème catégorie,
- RD72, 2ème catégorie,
- RD203, 3ème catégorie,
- RD916A, 2ème catégorie.

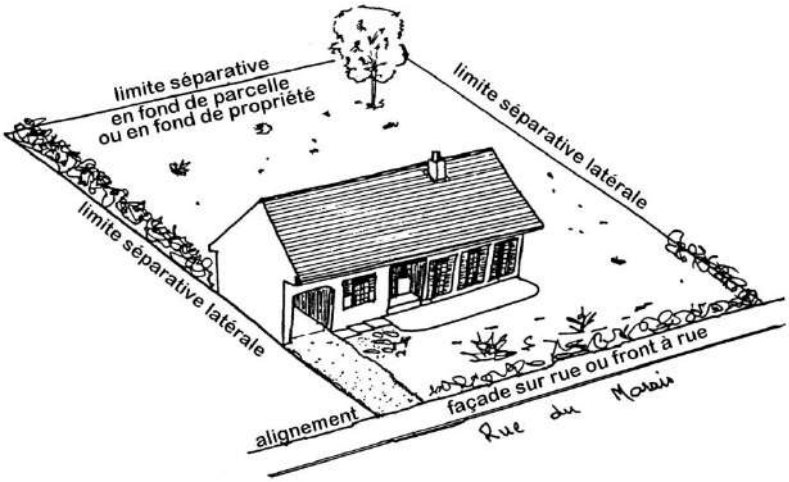
Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite séparative = limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie.
La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrière ou de fond, d'autre part.

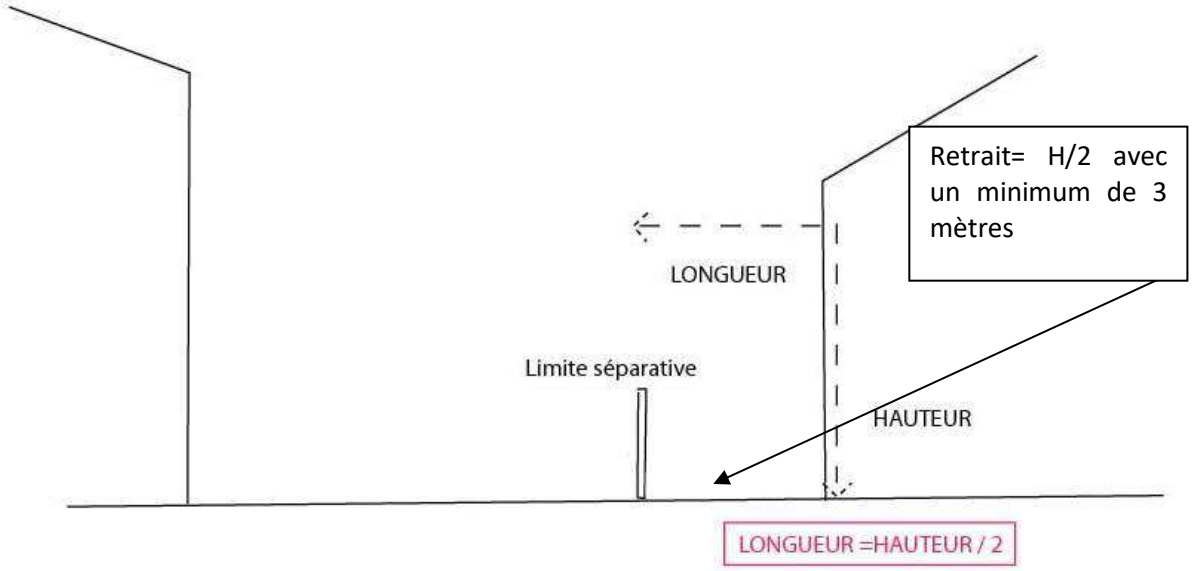
Limite latérale = segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

Limite de fond de parcelle = limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.



Retrait ou marge d'isolement= distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

Illustration : implantation en retrait



Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol =L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- Les éléments de modénature (bandeau, corniches…) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,
- Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais aussi extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garage…) ;
- les constructions non totalement closes (auvents, abris de voiture…) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
-les prolongements extérieurs des niveaux de construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriels, coursives…),
- les rampes d'accès aux constructions,
-les bassins de piscine,
-les bassins de rétention maçonnés.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Faîtage = ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Egout du toit := L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

Terrain naturel = le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

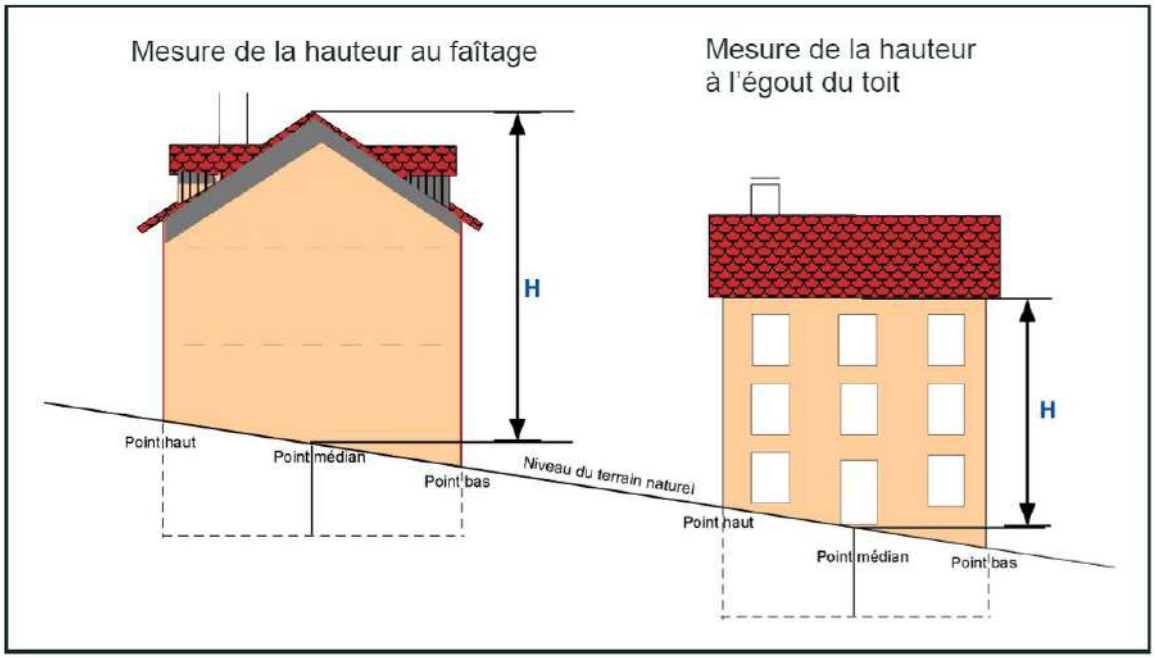


Illustration : faîtage, égout principal du toit

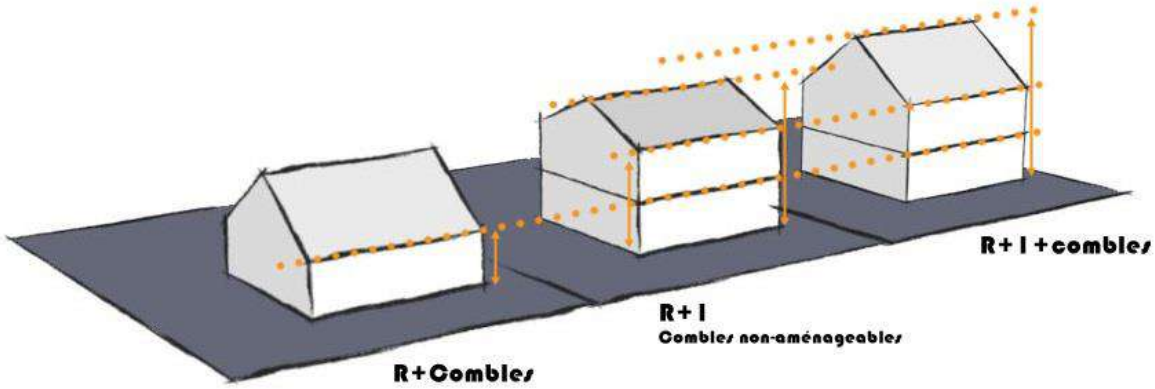
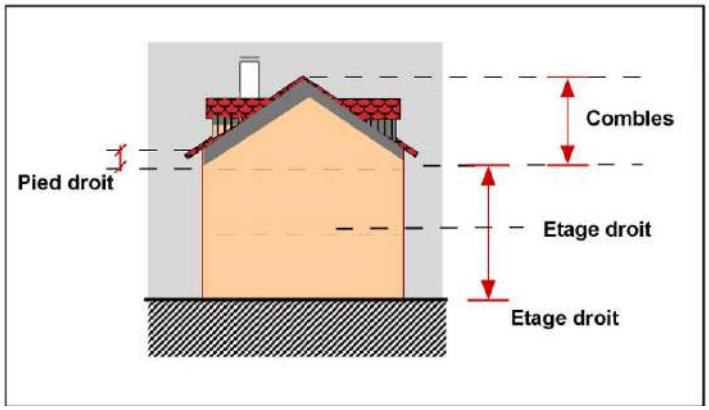
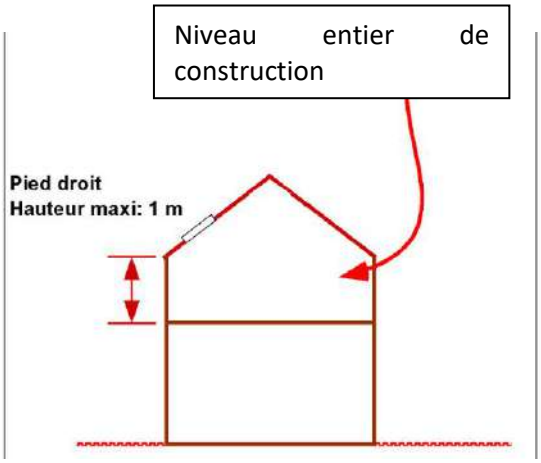


Illustration : hauteur exprimée en niveaux

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Comble = le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture de la construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis ci-dessous). Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.





ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Arbre de haute tige = un arbre dont la hauteur du tronc du jeune plant est de 1 mètre minimum et dont on laissera le développement de la tige s'élever. A l'âge adulte, la hauteur du tronc et de l'ensemble du sujet dépendra de l'espèce et de la variété plantée.

Espace libre = surface de terrain non occupée par les constructions.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

III. Liste des essences locales imposées

Arbre :
Orme champêtre
Aulne glutineux
Saule blanc **4.**
Peuplier Grisard
Aulne blanc
Prunier à grappes
Peuplier hybride
Bouleau verruqueux (Betula pendula ou verrucosa)
Charme (carpinus betulus) **1.**
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata) **5.**
Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)
Chêne pédonculé (Quercus robur)
Chêne sessile (Quercus petrea)
Erable champêtre (Acer campestre)
Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)
Merisier (Prunus avium)
Noyer commun (Juglans regia)
Peuplier tremble (Populus tremula) **2.3.**
Sorbier blanc
Sorbier des oiseleurs
Nerprun
Néflier

Arbuste et arbrisseaux :
Noisetier
Cornouiller sanguin
Prunellier
Sureau Noir
Viorne obier Aubépine
Eglantier Ronce
Groseillier Lierre
Clématite sauvage **6.**
Sureau à grappes
Robinier faux acacias
Sureau à grappes Bourdaine
Viorne mancienne
Viorne orbier

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

1. Charme (carpinus betulus)

2. Peuplier tremble (Populus tremula)

3. Peuplier tremble (Populus tremula)

4. Saule blanc

5. Tilleul à petites feuilles

6. Clématite sauvage

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Haies persistantes :
Troène (Ligustrum ovalifolium et vulgare) **7.**
Houx
Buis (Buxus semperviens)
If (Taxus baccata)
Fusain (Evonymus europaeus)
Chèvrefeuille (Lonicera nitida ou pileata)

Haies non persistantes :
Charmille (charme taillé) **8.**
Hêtre taillé

Plantes des fossés :

Plantes aquatiques :
Nénuphar (Nymphaea sp.)
Renoncule d'eau (Ranunculus aqualitis) **9.**
Myriophylle (Myriophyllum spicatum)
Châtaigne d'eau (Trapa natans)
Aloès d'eau (Stratiotes alcides)

Plantes de berge et du bord des eaux:
Hosta lancifolia **10.**
Iris sp.
Lysimaque (Lysimaquia punctata)
Renouée bistorte (Polygonum bistorta)
Sagittaire (Sagittaria japonica) **11.**
Astilbe sp.
Filipendula palmata
Massette (Typha latifolia)
Miscanthus sinensis "Zebrinus"
Spartina pectinata
Carex stricta "Bowles Golden"
Juncussp.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

7. Troène

8. Charmille

9. Renoncule d’eau

10. Hosta lancifolia

11. Sagittaire

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Arbres et arbustes du bord des eaux

Cornouiller stolonifère (Cornus stolonifera)
Cornouiller blanc (Cornus alba)
Saule blanc (Salix alba) **12.**
Aulne Glutineux (Alnus glutinosa) **14.**
Saule de vanniers (Salix viminalis)
Saule Marsault (Salix caprea) **13.**

Les résineux ne sont pas des essences régionales spontanées, leur plantation est interdite.

Pour planter une haie
Pensons à la biodiversité !

Préférons une haie composée de plusieurs essences dans laquelle les espèces trouveront un abri et une nourriture variée à une haie uniforme pauvre et inhospitalière.

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.
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.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

12. Saule blanc

13. Saule Marsault

14. Aulne Glutineux

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

IV. Liste des essences invasives interdites dans les zones humides

Nom vernaculaire	Nom latin	Habitat et Distribution
Erable négondo	*Acer negundo*	présente dans les vallées fluviales
Ailante glanduleux	*Ailanthus altissima*	Sur le littoral et réseau ferroviaire
Aster américain	*Aster lanceolatus*	Présente sur 10 localités dans le Nord-Pas-de-Calais
Cornouiller soyeux	*Cornus sericea*	Zone humide
Euphorbe fausse-baguette	*Euphorbia x pseudovirgata*	Friche, gare, bord de route
Renouées asiatiques		Dans de nombreux milieux
Berce du Caucase	*Heracleum mantegazzianum*	Répandu sur les bords de route et les villages
Hydrocotyle fausse-renoncule	*Hydrocotyle ranunculoides*	rivières
Balsamine de l'Himalaya	*Impatiens glandulifera Royle*	Zones humides
Lagarosiphon élevé	*Lagarosiphon major*	Mare et cours d'eau
Jussies		Cours d'eau
Myriophylle du Brésil	*Myriophyllum aquaticum*	Mares et étangs
Phytolaque d'Amérique	*Phytolacca americana*	Zone sèche, terril
Cerisier tardif	*Prunus serotina*	Forêt stable
Sumac de Virginie	*Rhus typhina*	Bord de route et friche urbaine
Robinier faux-acacia	*Robinia pseudoacacia*	Terril, friches
Rosier rugueux	*Rosa rugosa*	littorale
Solidages américains		marais
Spartine anglaise	*Spartina anglica*	estuaire
Séneçon du cap	*Senecio inéquidens*	divers

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Mission régionale d'autorité environnementale

Région Hauts-de-France

Avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France, sur l'examen au cas par cas « ad hoc » réalisé par la communauté de communes Pévèle Carembault sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme d'Ostricourt (59)

n°GARANCE 2023-7154

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Avis conforme

rendu en application

du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France, qui en a délibéré collégialement, le 27 juin 2023, en présence de Christophe Bacholle, Philippe Ducrocq, Hélène Foucher, Philippe Gratadour, Pierre Noualhaguet et Jean-Philippe Torterotot,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-38 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté de la ministre de la transition écologique du 11 août 2020 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 18 avril 2023 portant désignation d'un président de mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 2 mai 2023 portant cessation de fonction et nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe adopté le 8 septembre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu le dossier d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) réalisé pour avis conforme et déposé par la communauté de communes Pévèle Carembault le 5 mai 2023 relatif à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Ostricourt ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé Hauts-de-France du 15 mai 2023 ;

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Considérant que la modification n°1 a pour objet :

- de modifier le règlement écrit des zones urbaines UB et UE et de la zone naturelle Nh, afin d'intégrer les risques miniers ;
- de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) entre les routes RD54 et RD54B en décalant de 2025 à 2030 l'aménagement d'une zone à urbaniser de 3,4 hectares ;
- de modifier l'OAP Rouge et Court, en supprimant l'obligation de réaliser 30 % de logements sociaux pour la zone 1AU d'un hectare de l'ancienne cité minière Rouge et Court ;
- de corriger une erreur matérielle du plan de zonage, en classant une parcelle de 535 m² de la zone naturelle Nj en zone urbaine UB ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n°1 du plan local d'urbanisme d'Ostricourt n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Lille, le 27 juin 2023

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France,
Son président

Philippe GRATADOUR

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

PRÉFET
DU NORD
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer

Lille, le 13.07.23

Le secrétariat de la CDPENAF
Affaire suivie par : Dorothée LETOMBE
ddtm-cdpenaf-secretariat@nord.gouv.fr

Le président de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

à

Monsieur DUMORTIER
Vice président de Pévèle Carembault
hôtel de ville
place du bicentenaire
59710 Pont à Marcq

Objet : Modification du PLU de la commune d'Ostricourt

Par courrier reçu le 06 juillet 2023, vous m'informez du projet de modification du PLU de la commune d'Ostricourt.

Conformément aux articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme, les procédures d'évolution de PLU visant à autoriser dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, des STECAL ainsi que les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants sont soumis pour avis de la commission sur les dispositions réglementaires précisant la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des constructions autorisées.

En l'espèce, la modification du PLU de la commune d'Ostricourt ne rentrant pas dans ce champ, votre dossier ne requiert pas l'avis de la CDPENAF et ne sera donc pas examiné par la commission.

Le président de la commission départementale de
préservation des espaces naturels agricoles et forestiers

Antoine LEBEL

Copie : DDTM 59 / Service territorial centre

Adresse : 62 Boulevard de Belfort, CS 90007 - 59042 LILLE Cedex
Tél. : 03 28 03 83 00
Horaires d'ouverture et modalités d'accueil sur : www.nord.gouv.fr
Suivez-nous sur : facebook.com/prefetnord - twitter.com/prefet59 - linkedin.com/company/prefethdf/

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

CHAMBRE D'AGRICULTURE
NORD-PAS-DE-CALAIS

11 AOUT 2023

Pour traitement :
Pour réponse :
Pour Info :

CCPC
Monsieur le Président
Cellule Application du Droit des Sols
BP 63
59710 Pont à Marcq

Service : Aménagement Territorial
Nos références : CD / RL / IM / 2023 - 463
Dossier suivi par : Rénald Lefebvre
renald.lefebvre@npdc.chambagri.fr
Vos références : -
Objet : **Modification PLU d'OSTRICOURT**

Saint-Laurent-Blangy, mercredi 2 août 2023

Siège administratif
56 avenue Roger Salengro
BP 80039
62051 Saint-Laurent-Blangy cedex

Tél : 03 21 60 57 57

Siret 130 013 543 00025

Monsieur le Président,

Vous avez sollicité l'avis de la Chambre d'Agriculture sur le dossier de modification du PLU d'Ostricourt.

Après analyse du dossier, nous vous informons que le projet de modification n'appelle pas d'observation particulière d'ordre agricole de la part de notre établissement.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Bien cordialement

Le Président,

Christian DURLIN

CHAMBRE D'AGRICULTURE DU NORD-PAS-DE-CALAIS R.F.

Siège social
299 Boulevard de Leeds
59000 Lille

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 130 013 543 00033
APE 9411Z

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

PRÉFET
DU NORD
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer

Réf. :

Douai, le 05 septembre 2023

Service Territorial Centre
Affaire suivie par : Marc BELGRAND
Tél. : 03 27 93 56 57
marc.belgrand@nord.gouv.fr

Le chef du Service Territorial Centre

à

Monsieur Benjamin DUMORTIER
Vice-Président de Pèvèle Carembault
en charge de l'aménagement, du SCOT et du PLUi

Objet : Notification du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme d'Ostricourt
P.J. :
V/Réf. : 2033-06-30-HR

Monsieur,

Suite à l'envoi du dossier repris en objet, j'ai l'honneur de vous faire part de mon observation.

Dans la notice explicative en page 7, il est envisagé en 4ème point de modification de supprimer l'implantation de 30 % de logements locatifs sociaux (LLS) prévue dans l'OAP du secteur de « l'ancienne cité minière Rouge et Court », au motif de l'importance de l'offre en LLS de l'ordre de 40 % sur le territoire de la commune. Je ne formule aucune remarque sur cette demande dont l'objectif est de diversifier l'offre de logements.

En revanche dans le cadre de l'élaboration du PLUi , il serait plus utile de prévoir un rééquilibrage de l'offre de LLS sur votre territoire en privilégiant les communes les moins dotées et proches des axes de mobilité. Comme mentionné dans la note d'enjeux de l'Etat du 29 mars 2023 : « Au 1er janvier 2021, 1600 ménages étaient en attente d'accéder à un logement social sur votre territoire ».

Je tiens mes services à votre disposition et vous prie d'agréer, Monsieur le Vice-Président, à l'assurance de mes meilleurs sentiments.

Lionel DIEVAL

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Pévèle Carembault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNAUTE DE COMMUNES PEVELE CAREMBAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'OSTRICOURT

Modification de droit commun N°1

0.3 Enquête publique

OSTRICOURT

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 27/05/2024

Le président :

COMMUNAUTE DE COMMUNES PEVELE CAREMBAULT

VERDI Designer de territoires

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Hervé LEGRAND

Commissaire –Enquêteur

Lens, le 24 avril 2024

Département du NORD

—

Modification de droit commun N°1 et révision allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Maître d'ouvrage : Communauté de communes de Pévèle-Carembault (59)

Territoire concerné : Commune d'Ostricourt (59)

Enquête publique du 12 mars 2024 au 27 mars 2024

CONCLUSIONS ET AVIS

-Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille du 13 décembre 2023 N°E230000156/59.

-Arrêté ADGM 2024-003 de Monsieur Benjamin DUMORTIER, vice-président de la communauté de communes de Pévèle-Carambault, en date du 27/01/2024.

-Commissaire-Enquêteur : LEGRAND Hervé

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

SOMMAIRE

1- Les conclusions Page 3 à 5

1-1 Le cadre général et les objectifs
1-2 Le déroulement de l'enquête
1-3 Le projet répond-il aux objectifs

2- Avis du Commissaire-Enquêteur Page 5 à 8

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

1- les conclusions :

1-1 Le cadre général et les objectifs :

La commune d'Ostricourt (59) est située au sud de l'arrondissement de Lille. Limitrophe avec le département du Pas de Calais, elle s'étend sur 760 ha et fait partie de la communauté de communes de Pévèle-Carambault. Ancienne ville minière, Ostricourt fait partie du « poumon vert » de la métropole lilloise. De son passé minier, elle a conservé ses Cités, partiellement rénovées ou en cours de requalification, ainsi que son terril. Les anciennes cités minières sont classées en zone urbaine sensible (ZUP).

Le Plan Local d'Urbanisme d'Ostricourt a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 29 janvier 2020.

Depuis le 1er juillet 2021, la communauté de communes de Pévèle-Carembault est seule compétente pour engager des procédures d'évolution sur les plan locaux d'urbanisme des communes membres lorsqu'elles la sollicitent.

Le Conseil Communautaire de la communauté de communes Pévèle-Carembault a délibéré le 12 décembre 2022 afin d'engager la procédure de modification de droit commun N°1 du PLU.

La modification prévoit les objectifs suivants :

=>la rectification d'une erreur de zonage.

=>la modification des termes « Rouge et Court » en supprimant l'obligation pour l'aménageur d'y implanter 30% de logements sociaux.

-=>l'intégration dans le règlement d'une meilleure prise en compte des risques miniers.

=>le retardement de l'aménagement de l'AOP entre la RD 54 et la RD 54B pour coller aux objectifs démographiques à l'horizon 2030.

Il s'agit dès lors, plus spécifiquement d'une modification de droit commun N°1 et d'une révision allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'OSTRICOURT.

1-2 Le déroulement de l'enquête :

La modification de droit commun N°1 et la révision allégée N°1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Ostricourt (59) est sujette obligatoirement à la tenue d'une enquête publique selon les modalités définies dans le code de l'environnement et de l'urbanisme.

Cette enquête publique qui s'est tenue du 12 mars 2024 au 27 mars 2024, n'a posé aucun problème de fond, tant dans sa « phase préparatoire » que dans les

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

phases « enquête proprement dite » et « rédaction et transmission de divers documents de fin de mission de l'enquête publique.

Phase préparatoire :

-Réception et étude du dossier complet au regard des textes, d'une compréhension aisée.

-Etude des avis des PPA qui a nécessité un tableau des demandes afin de pouvoir vérifier si toutes les sollicitations ont été prises en compte et validées ou pas.

- Prises de contact et réunions avec les différentes autorités :

=>Monsieur **Horace ROSSI**, Chargé de mission planification du service PLUi de la communauté de communes de Pévèle-Carembault.

=>Monsieur **Jean-Michel DELERIVE**, adjoint au maire d'Ostricourt, chargé de l'urbanisme,

=>Monsieur **Rachid DERROUICHE**, Directeur Générale des Services de la commune d'Ostricourt.

-Vérification de l'affichage, des mesures publicitaires et de la présence des éléments du dossier en mairie d'Ostricourt ainsi qu'à la communauté de communes de Pévèle-Carembault.
-Vérification également de l'ouverture des différents sites internet prévus à cet effet.
-Les trois permanences se sont déroulées à la mairie d'Ostricourt où un bureau, en l'occurrence la salle du conseil municipal a été mis à ma disposition.

Phase enquête proprement dite :

-Les permanences ont été tenues aux dates et heures prévus dans l'arrêté d'organisation.
-Les dates prévues de clôture de l'enquête et de transmission des registres des observations ont été respectées.
-Le public régulièrement informé de la tenue de cette enquête publique a pu s'exprimer au travers des différents moyens :
=>Registres en mairie et à la communauté de communes de Pévèle-Carembault,
=>Courriers déposés en mairie à mon attention et courriers qui m'ont été remis en main propre par les personnes lors de leurs venues aux permanences.
=>Transmission des remarques et documents déposées sur le site internet de la mairie d'Ostricourt, à mon attention.
-L'accueil et le climat général ont été très satisfaisants.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Phase rédaction et transmission des divers documents de fin de mission

Le PV de synthèse, le mémoire en réponse et les rapports du commissaire-enquêteur ont été établis en les formes prescrites et dans les délais impartis.

1-3 Le projet répond-il aux objectifs ?

La commune d'Ostricourt a décidé d'une modification de droit commun N°1 et d'une révision allégée N°1 de son Plan Local d'Urbanisme afin de permettre :

a) la rectification d'une erreur de zonage.

b) la modification des termes « rouge et court » en supprimant l'obligation pour l'aménageur d'y implanter 30% de logements sociaux.

c) l'intégration dans le règlement d'une meilleure prise en compte des risques miniers.

e) le retardement de l'aménagement de l'OAP entre la RD54 et la RD54B pour coller aux objectifs démographiques à l'horizon 2030.

Le projet répond tout à fait aux objectifs définis par la mairie d'Ostricourt.

.

2) L'avis du Commissaire-Enquêteur :

La MRAe des Hauts de France a fourni un avis conforme délibéré à la modification de droit commun N°1 et à la révision allégée N°1 du PLU d'Ostricourt dans lequel elle ne recommande pas d'évaluation environnementale.

La Chambre d'Agriculture du Nord-Pas-de-Calais a indiqué que le projet de modification de droit commun N°1 et à la révision allégée N°1 du PLU d'Ostricourt, n'appelle pas d'observation particulière.

La Direction Départementale des territoires et de la mer du Nord ne formule aucune observation particulière à la modification de droit commun N°1 et à la révision allégée N°1 du PLU d'Ostricourt.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

La Chambre de Commerce et d'Industrie du Grand Lille n'a aucune observation à formuler sur la modification de droit commun N°1 et à la révision allégée N°1 du PLU d'Ostricourt.

Le Service Territorial Centre de la Préfecture du Nord indique n'avoir aucune remarque sur la suppression de l'implantation de 30% de logements locatifs sociaux (LLS) prévue dans l'OAP « Rouge et Court ». En revanche, souligne qu'il serait utile de prévoir un rééquilibrage de l'offre de LLS sur le territoire de la Communauté de Communes en privilégiant les communes les moins dotées et proche des axes de mobilité.

Monsieur Benjamin DUMORTIER, vice-président de la communauté de communes de Pévèle-Carembault et Monsieur Bruno RUSINEK, maire d'Ostricourt ont pris en compte toutes les observations relatées dans mon procès-verbal de synthèse. Ils ont transcrit leurs remarques au travers du mémoire en réponse.

Concernant les quatre points, objets de la modification de droit commun N°1 et à la révision allégée N°1 du PLU d'Ostricourt, à savoir :

1er) modification du risque minier : la commune d'Ostricourt est une ancienne ville minière, dotée de cités minières et d'un terril qui reflète la preuve de l'extraction du charbon à travers de galeries souterraines. Il s'avère donc nécessaire d'intégrer la doctrine de l'Etat en termes d'identification des zones concernées par la mise en place de prescriptions spécifiques et règlementaires tel, par exemple, le portail « géo-risques ».

2ème) le retardement de l'aménagement de l'OAP entre la RD54 et la RD54B afin de coller aux objectifs démographiques à l'horizon 2030 : la commune a élaboré une OAP qui oriente l'aménagement de ce secteur via un programme possible vers 2025. Cet aménagement demande cependant à être reporté vers 2030 afin de répondre à une ambition démographique affichée dans le PADD.

3ème) la rectification d'une erreur matérielle sur la parcelle AH662 : actuellement, cette zone est classée en zone naturelle destinée à des jardins familiaux. Cependant elle n'est occupée par aucun jardin. Un reclassement en zone UB s'impose de fait.

4ème) modification des termes « Rouges et Court » en supprimant l'obligation pour l'aménager d'y implanter 30% de logements sociaux : l'avis du Service Territorial Centre de la Préfecture du Nord ne s'oppose pas à la suppression de l'implantation de 30% de logements locatifs sociaux (LLS) prévue dans l'OAP « Rouge et Court ». En revanche, ce même service propose un rééquilibrage de l'offre de LLS sur le territoire de la Communauté de Communes en privilégiant les communes les moins dotées et proche des axes de mobilité.

5ème) Pour ce qui concerne le déplacement du cavalier de mine rue Pierre Brossolette et identifié en zone naturelle, rien ne s'oppose à ce déplacement car il y

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

aura une augmentation conséquente de la zone naturelle (de 669 m2 à 1037 m2). Par ailleurs, il n'y avait eu aucune remarque importante des PPA. Cependant le département regrettait le déplacement par rapport au tracé historique mais stipulait que le plus important était le maintien de la continuité du chemin.

Compte tenu de tout ce qui précède, dans un souci de cohérence avec les objectifs recherchés et atteints,

Compte tenu des avis favorables des PPA,

Compte tenu de mon procès-verbal de synthèse et des réponses positives apportées par le vice-président de la communauté de communes de Pévèle-Carembault et le maire d'Ostricourt, à leur mémoire en réponse,

Pour ces motifs, tout en relevant le caractère public ainsi que l'atteinte des objectifs fixés par le conseil municipal :

J'émets un avis <u>FAVORABLE</u> pour la modification de droit commun N°1 et la révision allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ostricourt.

Je recommande toutefois, avant que le projet d'aménagement de l'OAP située entre la RD 54 et la RD 54B (reporté en 2030), ne soit conclu, que celui-ci soit soumis à :

- Une expertise de la faune et de la flore.

- Des études sur l'emprise et l'intensité du phénomène inondable.

En raison notamment des doléances recueillies lors des permanences tenues en mairie d'Ostricourt.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Clos à Lens le 24 avril 2024.

Le Commissaire-Enquêteur.

Hervé LEGRAND

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Hervé LEGRAND

LENS, le 24avril 2024

Commissaire-Enquêteur

Département du NORD

Modification de droit commun N°1 et révision alléeN°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

<u>Maître d'ouvrage</u> : Communauté de communes Pévèle-Carembault

<u>Territoire concerné</u> : Commune d'Ostricourt (59)

Enquête publique du 12/03/2024 au 27/03/2024

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

-Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille du 13/12/2023 N°E230000156 / 59

-Arrêté ADGM 2024-003 de Monsieur Benjamin DUMORTIER, vice-président de la communauté de communes de Pévèle-Carembault, en date du 27/01/2024.

-Commissaire-Enquêteur : LEGRAND Hervé

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

SOMMAIRE

1) Généralité-Présentation de la procédure : 4 à 7

1-1 Présentation de la procédure
1-1-1- Cadre général
1-1-2 Objet de l'enquête
1-1-3 Cadre juridique
1-2 Nature et caractéristiques du projet
1-2-1 Rappel du contexte
1-2-2 Enjeux du projet
1-2-3 Parcours de concertation
1-2-4 Composition du dossier

2) Organisation de l'enquête : 7 à 19

2-1 Désignation et attribution du C.E
2-2 Arrêté d'ouverture d'enquête
2-3 Visite des lieux et réunions avec le porteur
2-4 Mesures de publicité
2-4-1 Information légale
2-4-2 Information complémentaire

3) Déroulement de l'enquête : 19 à 38

3-1 Mise à disposition du dossier d'enquête et les registres
3-1-1 Le dossier d'enquête
3-1-2 Les registres
3-2 Les permanences réalisées
3-3 Les réunions publiques
3-4 Clôture de l'enquête
3-5 Comptabilisation des observations

4) Synthèse des avis des personnes publiques associées : 38

5) Analyse des observations publiques : 38 à 45

5-1 Elaboration du procès-verbal de synthèse
5-2 Mémoire en réponse et analyse du C.E
5-3 Conclusion du rapport

6) Annexes : 46 à 51

7) Clôture : 52

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

GLOSSAIRE :

-DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Nord
-DDCS : Direction Départementale de la Cohésion Sociale
-**M.O** : Maître d'ouvrage
-**MRAe** : Mission Régionale d'Autorité environnementale
-**Nj** : Zone Naturelle destinée à des jardins familiaux
-**OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation
-**PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
-**PAPAG** : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global
-**PLU** : Plan Local d'Urbanisme
-**PPA** : Personnes Publiques Associées
-**SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale
-**SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
-**SRADDET** : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
-STECAL : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
-Z1AU : zone pour l'habitat, commerces, services, bureaux et équipements publiques, urbanisation future à court et moyen terme
-Z2AU : zone mixte d'urbanisation future à long terme
-ZA : zone agricole
-ZAe : zone d'activité économique
-ZAU : zone à urbaniser
-Zj : Zone des jardins
-ZN : zones naturelles, intérêt paysagé.
-ZNL : zone naturelle aménagée
-ZU : zone urbaine
-ZUA : zone centre urbain
-ZUB : zone centrale urbaine de constructions périphériques,
-ZUC : zone urbaine des hameaux
-ZUD: zone urbaine de moyenne et faible densité correspond aux premières extensions du centre bourg
-ZUe : zone urbaine d'équipement et aux activités économiques
-ZUH : zone urbaine réservée aux équipements publics

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

1 – Généralités-Présentation de la procédure

1-1 Présentation de la procédure :

1-1-1 Cadre général :

La commune d'Ostricourt (59) est située au sud de l'arrondissement de Lille. Limitrophe avec le département du Pas de Calais, elle s'étend sur 760 ha et fait partie de la communauté de communes de Pévèle-Carembault. Ancienne ville minière, Ostricourt fait partie du « poumon vert » de la métropole lilloise. De son passé minier, elle a conservé ses Cités, partiellement rénovées ou en cours de requalification, ainsi que son terril. Les anciennes cités minières sont classées en zone urbaine sensible (ZUP).

Le Plan Local d'Urbanisme d'Ostricourt a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 29 janvier 2020.

Depuis le 1er juillet 2021, la communauté de communes de Pévèle-Carembault est seule compétente pour engager des procédures d'évolution sur les plan locaux d'urbanisme des communes membres lorsqu'elles la sollicitent.

Le Conseil Communautaire de la communauté de communes Pévèle-Carembault a délibéré le 12 décembre 2022 afin d'engager la procédure de modification de droit commun N°1 du PLU.

La modification prévoit les objectifs suivants :

=>la rectification d'une erreur de zonage.

=>la modification des termes « Rouge et Court » en supprimant l'obligation pour l'aménageur d'y implanter 30% de logements sociaux.

-=>l'intégration dans le règlement d'une meilleure prise en compte des risques miniers.

=>le retardement de l'aménagement de l'AOP entre la RD 54 et la RD 54B pour coller aux objectifs démographiques à l'horizon 2030.

Il s'agit dès lors, plus spécifiquement d'une modification de droit commun N°1 et d'une révision allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'OSTRICOURT.

1-1 -2 Objet de l'enquête :

La commune d'Ostricourt a décidé de modifier son PLU afin :

-Rectifier une erreur de zonage. Passage d'une parcelle classée en Nj en ZUB

-Modifier les termes « Rouge et Court » en supprimant l'obligation pour l'aménageur d'y implanter 30% de logements sociaux.

-Intégrer dans le règlement une meilleure prise en compte des risques miniers.

-Retarder l'aménagement de l'AOP entre la RD 54 et la RD 54B pour coller aux objectifs démographiques à l'horizon 2030.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

1-1-3- Cadre juridique :

- Le code Général des collectivités territoriales.

- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-31 et suivants consacrés à la Modification du P.L.U.

-Le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants.

-La délibération prise par le conseil municipal d'Ostricourt du 14 novembre 2022 prescrivant la révision allégée N°1 du PLU d'Ostricourt, définissant ses objectifs et fixant les modalités de la concertation préalable.

-La délibération prise par le conseil communautaire le 12 décembre 2022 prescrivant la modification de droit commun N°1 du PLU d'Ostricourt et approuvant le bilan de concertation.

-l'Arrêté Préfectoral du 3 août 2021 portant transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme (intercommunal) à la communauté de Communes Pévèle-Carembault au 1er juillet 2021.

-le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du projet de révision allégée N°1, s'étant déroulée en mairie d'Ostricourt le 24 novembre 2023.

-Les avis des Personnes Publiques associées (PPA) de la mission régionale d'Autorité environnementale des Hauts de France (MRAe) et de la Commission départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier (CDPENAF) recueillis suite à leur saisine ou à la notification des projets, telles prévues par le code de l'urbanisme.

-La décision N° E23000156 / 59 en date du 13 décembre 2023, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille, me désignant commissaire-enquêteur pour la présente enquête publique.

-L'arrêté N° 2024/003 de Monsieur le vice-président de la communauté de communes Pévèle-Carembault en charge de l'aménagement du territoire, du SCOT et du PLUi, en date du 27 janvier 2024 ordonnant et organisant l'enquête publique.

- L'avis favorable rendu par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CNPENAF) en date du 21 avril 2023.

1-2 Nature et caractéristiques du projet :

La modification prévoit les objectifs suivants :

=>la rectification d'une erreur de zonage.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

=>la modification des termes « Rouge et Court » en supprimant l'obligation pour l'aménageur d'y implanter 30% de logements sociaux.

-=>l'intégration dans le règlement d'une meilleure prise en compte des risques miniers.

=>le retardement de l'aménagement de l'AOP entre la RD 54 et la RD 54B pour coller aux objectifs démographiques à l'horizon 2030.

1-2-1 Rappel du contexte :

1-2-2 Enjeux du projet :

Les enjeux du projet de modification sont les suivants :

-Démontrer la compatibilité de la procédure avec les orientations d'aménagements débattus par le Conseil Communautaire lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

-Conforter la centralité de la ville au regard de la nature des modifications apportées au document d'urbanisme, la procédure n'est pas de nature à remettre en question l'armature urbaine définies dans le document d'urbanisme.

-Maîtriser le développement du tissu urbain en exploitant le potentiel de densification existant. La modification de l'OAP Rouge et Court (point de modification n°4) permettra d'assurer l'opérationnalité du site. Cela contribue à assurer l'atteinte de l'objectif consistant à maitriser l'étalement urbain en réinvestissant l'ancienne cité minière Rouge et Court située à l'extrémité ouest du tissu communale.

-Insérer les risques et nuisances naturels et technologiques dans la logique de développement du tissu urbain. L'intégration dans le règlement de prescriptions spécifiques permettra une meilleure prise en compte des risques miniers.

1-2-3 Parcours de concertation :

-Une réunion de concertation sous la forme d'une réunion publique s'est déroulée en mairie d'Ostricourt le 13 septembre 2023 à 18h30 en salle Stanislas au 181 rue Pierre Brossolette à Ostricourt. Elle réunissait Monsieur le maire d'Ostricourt, les représentants de la communauté de communes Pévèle-Carembault et le bureau d'études « Verdi-Conseil », missionné pour réaliser les études techniques et les livrables de la procédure. Un douzaine d'habitants de la commune était également présents. Des échanges ont pu avoir lieu entre les élus, la communauté de communes, le bureau d'études et les habitants.

1-2-4 Composition du dossier :

Le rapport non technique (RNT) comporte **30 pages** développées en **8 parties**.

1ère partie: Présentation de la procédure de modification.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2ème partie: Nature et objet des modifications.

3ème partie : Compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

4ème partie : Compatibilité avec le SCOt de Lille métropole.

5ème partie : Modification du règlement.

6ème partie : Modification de zonage.

7ème partie : Modification des OAP.

8ème partie : Modification du rapport de présentation.

En outre, il comporte de très nombreux schémas des zones concernées par les modifications du PLU.

Quant au dossier proprement dit, rédigé par Monsieur Ludovic TOMCZAK de la Société VERDI Conseil de Wasquehal (59) et édité par la même société, il est composé de **78 pages** et composé des parties identiques à celles du RNT agrémentées de tous les plans et documents administratifs nécessaire à la mise en place de l'enquête publique.

Enfin, et afin de mieux cerner le dossier, j'ai sollicité **Monsieur Ludovic TOMCZAK** de la Société VERDI Conseil, en vue d'obtenir des renseignements complémentaires et surtout afin d'obtenir des explications sur les domaines plus techniques, notamment concernant le risque minier. A cet effet, une conversation téléphonique s'est déroulée **le 28 mars 2024.**

2) Organisation de l'enquête :

2-1 Désignation et attribution du C.E :

Décision de désignation de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille N° E23000156 / 59 en date du 13 décembre 2023. (**voir annexe 1**)

Les attributions du Commissaire-Enquêteur ont été arrêtées sous les références ADGM-003 par Monsieur Benjamin DUMORTIER, vice-président de la communauté de communes Pévèle-Carembault, en charge de l'aménagement du territoire, du SCOT et du PLUI, en date du 27 janvier 2024. Elles consisteront à assurer les permanences selon le calendrier fixé, prolonger la période d'enquête si nécessaire, recueillir et analyser les observations éventuelles, rencontrer dans la huitaine qui suit la fin de l'enquête le responsable du projet, transmettre dans les 30 jours qui suivent la fin de l'enquête ses rapports (déroulement de l'enquête, conclusions et avis) à Monsieur le Vice-Président à l'aménagement de Pévèle-Carembault et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille. Le Président de la

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

communauté de commune de Pévèle-Carembault en transmettra une copie à Monsieur le Préfet et à Monsieur le maire d'Ostricourt.

2-2 Arrêté de l'ouverture d'enquête :

Il a été établi par Monsieur Benjamin DUMORTIER, vice-président de la communauté de communes de Pévèle-Carembault le 27 janvier 2024. (**Voir en annexe 2**). Il comprend 10 articles comme prévu dans le code de l'environnement et de l'urbanisme. Il stipule notamment la période de l'enquête publique du 12 mars 2024 à 8h30 au 27 mars à 17h30.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

SUR LES PROJETS DE MODIFICATION & DE REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'OSTRICOURT

Par arrêté du 27 janvier 2024, affiché en Mairie d'Ostricourt et dans les bureaux de Pévèle Carembault (85 rue de Roubaix, 59242 à Templeuve-en-Pévèle), M. le Vice-Président à l'aménagement de Pévèle Carembault a prescrit une enquête publique portant sur les projets de Modification de droit commun n°1 et Révision allégée n°1 du PLU de la commune d'Ostricourt.

L'enquête publique se déroulera en mairie d'Ostricourt (siège de l'enquête) et dans les bureaux de Pévèle Carembault pour une durée de 15 jours consécutifs du

Mardi 12 mars 2024 à 8h30 au Mercredi 27 mars 2024 à 17h00

M. Hervé LEGRAND a été désigné commissaire-enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Lille.
Le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique, contenant entres autres l'avis de l'Autorité Environnementale, tenu à sa disposition en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture : le lundi de 13h30 à 18h, du mardi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h, le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h ainsi que dans les locaux de Pévèle Carembault à Templeuve-en-Pévèle du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30.
Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur les sites internet : www.ville-ostricourt.fr et www.pevelecarembault.fr.

Pendant toute la durée de l'enquête, deux registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public à la mairie d'Ostricourt (20 Place de la République 59162 OSTRICOURT) et dans les bureaux de Pévèle Carembault à Templeuve-en-Pévèle.

Le public pourra consigner ses éventuelles observations et propositions :
- sur les registres d'enquête ouverts aux jours et heures d'ouvertures de la Mairie d'Ostricourt et des bureaux de Pévèle Carembault à Templeuve-en-Pévèle,
- en les adressant par courrier, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, à la mairie d'Ostricourt ou par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetepubliqueostricourt@pevelecarembault.fr. Le public devra préciser s'il souhaite que ses coordonnées personnelles (identité, adresses etc.) soient rendues publiques.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie d'Ostricourt ou de la Pévèle Carembault dès publication du présent arrêté.

Le commissaire enquêteur tiendra ses permanences en mairie d'Ostricourt (Salle d'honneur) les jours suivants

- Mardi 12 mars 2024 à 8h30 à 12h00.
- Mercredi 20 mars 2024 de 13h30 à 17h00.
- Mercredi 27 mars 2024 de 13h30 à 17h00.

Lors de la clôture de l'enquête (le mercredi 27 mars 2024 à 17h00), les registres seront clos et signés par le commissaire-enquêteur, lequel rencontrera dans la huitaine, les représentants de la commune et de la cc. Pévèle Carembault et leur communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Dans un délai de 30j à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Vice-président à l'aménagement de Pévèle Carembault, le dossier d'enquête, accompagné des registres et des pièces annexées avec son rapport et ses conclusions motivées. Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie d'Ostricourt et mise sur les sites internet de la commune et de l'intercommunalité pour y être tenu à la disposition du public pendant un an. L'ensemble des observations sera également consultable sur le site internet de l'intercommunalité.
À l'issue de l'instruction, le conseil communautaire se prononcera par délibération sur l'approbation des procédures d'évolution du PLU d'Ostricourt. Il pourra, aux vues des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des ajustements aux projets. Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées à Monsieur ROSSI, chargé de mission au service PLUi de la Pévèle Carembault (plui@pevelecarembault.fr)

L'avis d'enquête publique

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2-3 Visite des lieux et réunions avec le porteur :

Le 6 mars 2023, au lendemain de ma désignation en tant que Commissaire-Enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Lille, j'ai pris contact **Monsieur Horace ROSSI**, chargé de mission planification du service PLUi de la communauté de communes de Pévèle-Carembault, auprès duquel j'ai sollicité une réunion en mairie d'Ostricourt avec les responsables du projet. Une **première réunion** a ainsi été organisée et réalisée le **18 janvier 2024 à 10h30** à la mairie d'Ostricourt, en compagnie de **Monsieur Horace Rossi**, accompagné de **Monsieur Rachid DERROUICHE** (DGS) et **Monsieur Jean-Michel DELERIVE**, adjoint au maire, chargé de l'urbanisme, dans le but de définir les modalités d'action de l'enquête publique et notamment arrêter les dates de celle-ci.

De cette réunion, il en est ressorti les points suivants :

-Les dates de l'enquête ont été arrêtées : **du 12 mars au 27 mars 2024.**

-Les dates des permanences en mairie d'Ostricourt ont été arrêtées comme suit :

=>mardi 12 mars de 8h30 à 12h00
=>mercredi 20 mars de 13h30 à 17h00
=>mercredi 27 mars de 13h30 à 17h00

-Etablir l'arrêté d'organisation et le soumettre à la signature de Monsieur Benjamin DUMORTIER, vice-président de la communauté de communes de Pévèle-Carembault.

-Affichage en mairie et sur plusieurs sites extérieurs dédiés aux informations de la commune d'Ostricourt, (notamment sur les lieux des modifications prévus par les modifications et révisions), de l'arrêté signé par le vice-président de la CC de Pévèle-Carembault, 15 jours avant le début de l'enquête.

-Parution de l'avis d'enquête dans la presse locale : Voix du Nord et l'Indicateur des Flandres, 15 jours avant le début de l'enquête, puis 8 jours après le commencement de celle-ci.

-Parution de l'avis d'enquête sur le site internet de la communauté de communes de Pévèle-Carembault : www.pevelecarembault.fr , ainsi que sur le site internet de la commune d'Ostricourt: www.ville-ostricourt.fr

-Parution de l'enquête publique sur le support écrit « fil d'infos » de la mairie d'Ostricourt.

Un second rendez-vous à eu lieu le **8 février 2024** à 10h à la mairie d'Ostricourt en présence de **MM. Horace ROSSI et Jean-Michel DELERIVE** afin que je puisse aller, en leur compagnie, vérifier l'affichage de l'enquête en mairie, ainsi que sur les lieux concernés par l'enquête, puis sur divers sites d'affichages de la commune.

-Affichage en mairie de l'arrêté signé par le maire 15 jours avant le début de l'enquête.

-Visite de la commune en compagnies des intéressés.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2-4 Mesure de publicité :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié dans deux quotidiens régionaux : « la voix du nord » et « Nord Eclair », par les soins de la commune d'Ostricourt, quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

Ci-dessous, 2 attestations de parution de l'enquête publique dans la « Voix du Nord » et dans « Nord-Eclair »

Attestation de parution 1/2

Commande n°10823229

LA VOIX MÉDIAS
8 place du Général de Gaulle
CS 10549 - 59023 LILLE Cedex
SAS au capital de 37 500€
N° siret : 452 279 92 00040 - Code NAF : 7312Z
RCS Lille Métropole - N° TVA : FR 10452279161
CRÉDIT AGRICOLE NORD DE FRANCE
IBAN : FR76 9670 8050 9216 1038 4080 168
BIC : AGRIFRPP867

Date :
30/01/2024 14:56:15

CC PEVELE-CAREMBAULT
Monsieur Horace ROSSI
7 RUE NATIONALE
59710 PONT A MARCQ
FRANCE

Contact commercial	
Karen Fiolet	
Tel:	06 35 41 99 04
@	kfiolet@lavoixmedias.com

Client : 96027146
Référence de la commande :
Libellé commande : ENQUETE PUBLIQUE SUR LES PROJETS DE MODIFICATION ET DE REVISION ALLEGEE DU PLU D'OSTRICOURT

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-dessous les éléments relatifs à votre attestation de parution d'annonce légale.

L'annonce qui suit est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage dans nos titres et supports :

Date de parution : 02/02/2024
Edition : Nord Eclair - Toutes Editions
Annonce n° : 3827807 - 2001624845

Date de parution : 02/02/2024
Edition : La Voix du Nord - Ann. Légales Dept du Nord
Annonce n° : 3827808 - 2001624845

Le directeur de publication

La Voix Médias - Facturation - 8 Place du Général de Gaulle 59000 LILLE FRANCE 1/2

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Attestation de parution

Commande n°10844385

LA VOIX MÉDIAS
8 place du Général de Gaulle
CS 10549 - 59023 LILLE Cedex
SAS au capital de 37 000€
N° siret : 452 279 150 00040 - Code NAF : 7312 Z
RCS Lille Métropole - N° TVA : FR 10452279150
CRÉDIT AGRICOLE NORD DE FRANCE
IBAN : FR76 3070 6020 6216 0380 4980 928
BIC : AGRIFRPP867

Date :
12/03/2024 14:10:56

CC PEVELE-CAREMBAULT
Monsieur Horace ROSSI
7 RUE NATIONALE
59710 PONT A MARCQ
FRANCE

Contact commercial	
Karen Fiolet	
Tel:	06 35 41 99 04
@:	kfiolet@lavoixmedias.com

Client : 96527146

Référence de la commande :

Libellé commande : ENQUETE PUBLIQUE SUR LES PROJETS DE MODIFICATION ET DE REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) D'OSTRICOURT

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-dessous les éléments relatifs à votre attestation de parution d'annonce légale.

L'annonce qui suit est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage dans nos titres et supports :

Date de parution : 15/03/2024
Edition : Nord Eclair - Toutes Editions
Annonce n° 3911693 - 20018723094

Date de parution : 15/03/2024
Edition : La Voix du Nord - Ann. Légales Dept du Nord
Annonce n° 3911694 - 20018723094

Le directeur de publication

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Commande n° 10844385 **Date de parution 15/03/2024**

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PÉVÈLE CAREMBAULT

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE SUR LES PROJETS DE MODIFICATION ET DE REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) D'OSTRICOURT

Par arrêté du du 27 janvier 2024, affiché en Mairie d'Ostricourt et dans les bureaux de Pévèle Carembault, M. le Vice-Président de la Pévèle Carembault a prescrit une enquête publique portant sur les projets de modification de droit commun n°1 et de révision allégée n°1 du PLU de la commune d'Ostricourt.

L'enquête publique se déroulera en mairie d'Ostricourt et dans les bureaux de Pévèle Carembault pour une durée de 15 jours consécutifs, **du Mardi 12 mars 2024 à 8h30 au Mercredi 27 mars 2024 à 17h00.**

Monsieur Hervé LEGRAND a été désigné commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Lille.

Le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique tenu à sa disposition en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture ; le lundi de 13h30 à 18h, du mardi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h et le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h, ainsi que dans les locaux de Pévèle Carembault à Templeuve-en-Pévèle du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30.

De même, deux registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés, seront tenus à la disposition du public en mairie d'Ostricourt et dans les bureaux de Pévèle Carembault (85 rue de Roubaix, 59242 Templeuve-en-Pévèle).

Le commissaire enquêteur recevra le public dans la salle d'honneur de la mairie d'Ostricourt lors de ses permanences les jours suivants :

- **Mardi 12 mars 2024 à 8h30 à 12h00**
- **Mercredi 20 mars 2024 de 13h30 à 17h00**
- **Mercredi 27 mars 2024 de 13h30 à 17h00**

Le dossier sera également disponible durant toute la durée de l'enquête sur les sites internet suivants : ville-ostricourt.fr et pevelecarembault.fr

Enfin, le public pourra aussi adresser ses observations par correspondance à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à la mairie d'Ostricourt (20 Place de la République 59162 OSTRICOURT) ou par courrier électronique à l'adresse : enquetepubliqueostricourt@pevelecarembault.fr

Parution dans le quotidien « la Voix du Nord » le 2 février 2024 et le 15 mars 2024

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Commande n° 10844385 Date de parution 15/03/2024

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PÉVÈLE CAREMBAULT

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE SUR LES PROJETS DE MODIFICATION ET DE REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) D'OSTRICOURT

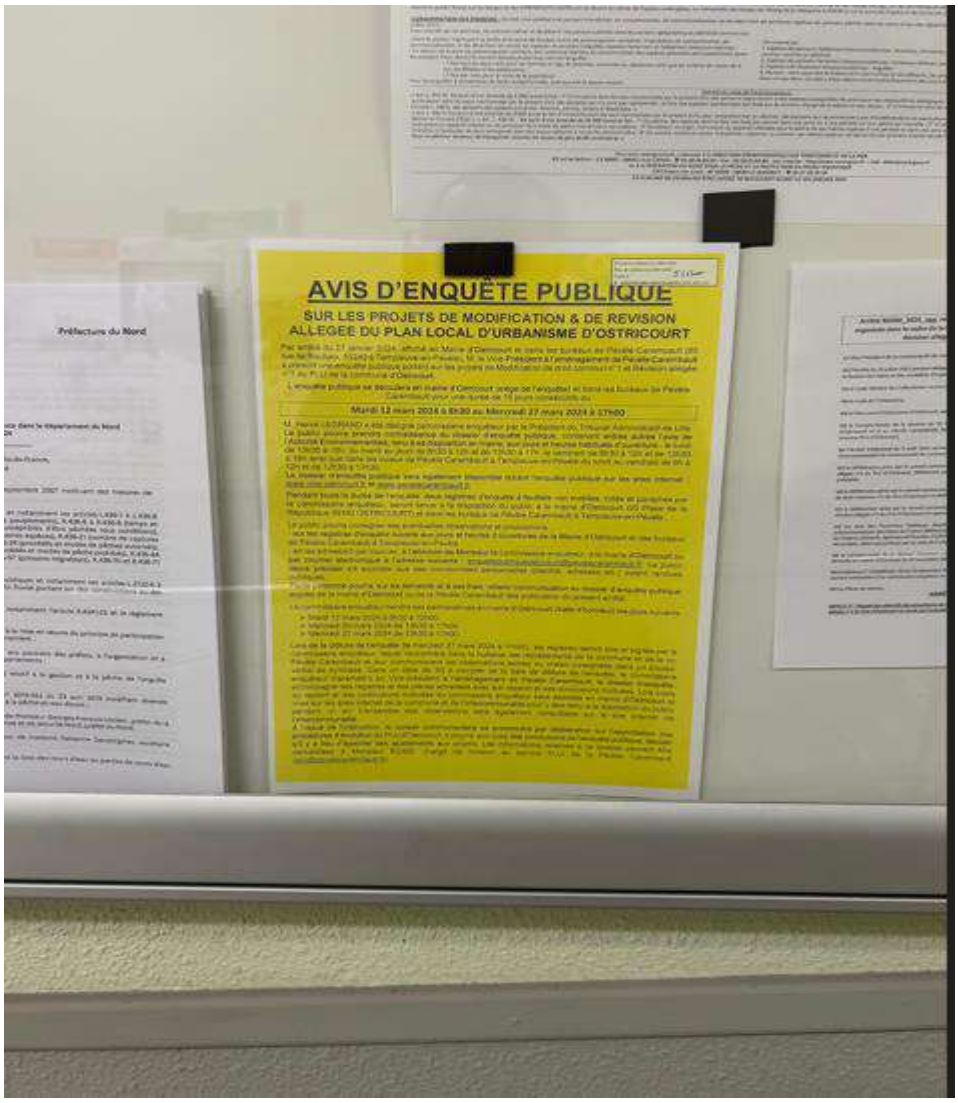
Par arrêté du du 27 janvier 2024, affiché en Mairie d'Ostricourt et dans les bureaux de Pévèle Carembault, M. le Vice-Président de la Pévèle Carembault a prescrit une enquête publique portant sur les projets de modification de droit commun n°1 et de révision allégée n°1 du PLU de la commune d'Ostricourt.
L'enquête publique se déroulera en mairie d'Ostricourt et dans les bureaux de Pévèle Carembault pour une durée de 15 jours consécutifs, **du Mardi 12 mars 2024 à 8h30 au Mercredi 27 mars 2024 à 17h00.**
Monsieur Hervé LEGRAND a été désigné commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Lille.
Le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique tenu à sa disposition en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture ; le lundi de 13h30 à 18h, du mardi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h et le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h, ainsi que dans les locaux de Pévèle Carembault à Templeuve-en-Pévèle du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30.
De même, deux registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés, seront tenus à la disposition du public en mairie d'Ostricourt et dans les bureaux de Pévèle Carembault (85 rue de Roubaix, 59242 Templeuve-en-Pévèle).
Le commissaire enquêteur recevra le public dans la salle d'honneur de la mairie d'Ostricourt lors de ses permanences les jours suivants :

- **Mardi 12 mars 2024 à 8h30 à 12h00**
- **Mercredi 20 mars 2024 de 13h30 à 17h00**
- **Mercredi 27 mars 2024 de 13h30 à 17h00**

Le dossier sera également disponible durant toute la durée de l'enquête sur les sites internet suivants : ville-ostricourt.fr et pevelecarembault.fr
Enfin, le public pourra aussi adresser ses observations par correspondance à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à la mairie d'Ostricourt (20 Place de la République 59162 OSTRICOURT) ou par courrier électronique à l'adresse : enquetepubliqueostricourt@pevelecarembault.fr

Parution dans le quotidien « Nord-Eclair » le 2 février 2024 et le 15 mars 2024

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE



L'avis de l'enquête publique affichée en mairie d'Ostricourt

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Affichage sur l'erreur de zonage

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Affichage Rue Simone de Beauvoir à Ostricourt (59)

« retardement de l'aménagement de l'OAP entre la RD 54 et la RD 54B à l'horizon 20230 »

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Affichage sur la zone « rouge et court »

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2-4-1 Informations légales :

*Affichage de l'avis d'enquête publique en format A4 :

=>Mairie d'Ostricourt

=> Sur les lieux des modifications allégées du PLU (zone Rouge et Cour, zone de l'OAP entre la RD54 et RD54B, et sur la zone d'erreur de zonage)

=> Sur le site internet de la commune =>Parution dans la presse régionale

=> La Voix du Nord, le 2 février 2024et le 15 mars 2024 (annonces légales-département du Nord - Avis administratifs)

=> Nord Eclair, les 2 février 2024 et le 15 mars 2024 (annonces légales-département du Nord- Avis administratifs)

2-4-2 Information complémentaires :

=>Parution de l'avis d'enquête publique sur le site internet de la mairie d'Ostricourt : www.ville-ostricourt.fr

=>Parution de l'avis d'enquête publique sur la page Facebook de la mairie d'Ostricourt.

3) Déroulement de l'enquête :

3-1 Mise à disposition du dossier d'enquête et les registres :

3-1-1 Le dossier d'enquête :

-*En version papier*, le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public du 12 au 27 mars 2024, pendant les jours d'ouverture de la mairie (8h30-12h00 et 14h00-17h30 à la mairie d'Ostricourt.

- *En version numérique*, le dossier a été mis durant la même période, sur le site de la mairie : www.ville-ostricourt.fr dans la rubrique « enquête publique PLU » ainsi que sur le site de la communauté de communes de Pévèle-Carembault www.pevelecarembault.fr pendant cette période.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

3-1-2 Les registres :

=> Le public a eu la possibilité de déposer ses observations sur le registre papier présent en mairie d'OSTRICOURT (59) du 12 mars 2024 à 8h30 au 27 mars 2024 à 17h30.

=> Ce même public a pu également déposer sa contribution par courrier adressé au Commissaire-Enquêteur à la mairie d'OSTRICOURT (59) pendant la durée de l'enquête.

=> Un registre numérique a également été ouvert sur les sites suivants : www.ville-ostricourt.fr et www.pevelecarembault.fr pendant cette période.

3-2 Les permanences réalisées :

=>trois permanences ont été tenues à la mairie d'Ostricourt (59) :
-Mardi 12 mars de 8h30 à 12h00
-Mercredi 20 mars 2024 de 13h30 à 17h00
-Mercredi 27 mars 2024 de 13h30 à 17h00

3-3 Les réunions publiques :

=>Non sollicitée, ni nécessaire, aucune réunion publique n'a eu lieu.

3-4 Clôture de l'enquête :

=>Comme prévu, l'enquête a été close le 27mars à 17h00.

Le registre des observations en mairie a été repris par mes soins le 27 mars 2024 à 17h00.

Le registre de la communauté de communes de Pévèle-Carembault, arrêté lui aussi le 27 mars 2024 à 17h, m'a été transmis aussitôt par LAR à mon domicile.

3-5 Comptabilisation des observations :

A) Lors de la première permanence du 12 mars 2024 à la mairie d'Ostricourt, j'ai reçu les visites de :

=>MM. Christophe FOUBERT et Grégory TEITE, représentants de la société Maisons & Cités dont le siège social se situe au 196 rue Ludwig Van Beethoven à DOUAI 59500. Les intéressés m'ont expliqué la teneur de leur courrier envoyé le 29 janvier 2024 (à mon attention) à la mairie d'Ostricourt :

1°) La modification des termes de l'OAP « rouge et court »

2°) La rectification de l'erreur de zonage par l'échange d'une superficie identique d'une zone naturelle avec une zone urbaine.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

=> Monsieur Alain FIEVET demeurant 35 rue Charles Saint Venant à Ostricourt (tél 07 83 77 25 98)

L'intéressé est propriétaire des parcelles 12, 17, 230, 229, 231 et 232. Le promoteur NOVALYS de Dury (80) lui a proposé 2 millions d'Euros afin de lui racheter ses parcelles. En revanche, il craint que l'EPF ne lui en propose beaucoup moins. Il souhaiterait dès lors, pouvoir vendre ses parcelles à un promoteur et envisager avec la mairie et le promoteur, des projets de construction.

NB : Toutefois, sa demande ne concerne pas la modification prévue dans l'enquête publique en cours. Dès lors, il pourra effectuer sa proposition à la mairie qui avisera pour d'autres projets d'aménagements éventuels.

B) Au cours de la seconde permanence du 20 mars 2024, aucune personne ne s'est présentée.

C) Lors de la dernière permanence du 27 mars 2024, j'ai reçu la visite de quatre personnes :

1) Monsieur Angélo CARLUCCI demeurant 261 rue Anatole France à Ostricourt (59)

L'intéressé m'a remis deux courriers :

L'un datant du 17/09/2022 à destination du Préfet du Nord correspondant à l'ancien PLU pour lequel des réserves avaient été évoquées (inventaire faunistique et floristique, préservation des corridors écologiques etc) selon lui, aucune de ces réserves n'avaient été respectées. Il demande également au Préfet de veiller à tenir une attention particulière sur le PLU d'Ostricourt en raison des conflits d'intérêts qu'il pourrait y avoir car une grande majorité des terrains à bâtir ou en cours de lotissement appartiennent à des familles historiques de la commune, parmi lesquelles, celle de la famille de l'adjoint à l'urbanisme, M. Delerive

L'autre courrier à mon attention demandant in fine d'abandonner la construction prévue pour 2030 sur la zone RD54 et RD 54B (pour des raisons environnementales, zone naturelle inondable, protection de la faune, protection systémique des sols…) en contrepartie, il souhaite que des constructions aient lieu en centre-ville plutôt qu'à cet endroit.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2) Monsieur Nordine HAMZOUI, demeurant 22 rue Denis Cordonnier à Ostricourt (59).

L'intéressé défend quant à lui la préservation du patrimoine naturel de la zone RD54 et RD 54B ainsi que la zone du cavalier des mines (Rouge et Court). Il souhaite la préservation du corridor migratoire des espèces (grenouilles, tritons, salamandres, chouettes …)

Il souligne que toutes les solutions en centre-ville n'ont pas été abordées, se référant à l'avis défavorable émis par la DDTM.

A l'appui de nombreux clichés photographiques qu'il m'a remis avec notamment la préservation du filet « Morand » de la zone RD54 et RD 54B qui a été « renaturé » à hauteur de 800 000€.

3) Le couple Alain FIEVET :

Le couple Fievet m'a remis de la documentation qui ne concerne pas les objets de l'enquête publique. Cependant j'ai remis leurs documents à Monsieur le maire d'Ostricourt lors de la remise du PV de synthèse.

Ci-dessous les documents qui m'ont été remis par lors des permanences :

1°) Courrier de la société « Maisons & Cités » :

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Maisons & Cités
maisonsetcites.fr

Centre de relation client :
03 21 08 08 56

Pour toute correspondance :
MAISONS ET CITES
TSA 94321
59359 DOUAI CEDEX

Direction du Développement
M. Christophe FOUBERT
Chargé d'Opérations en Aménagement
Tel : 03 21 77 35 17
07 88 05 89 90
christophe.foubert@maisonsetcites.fr

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Hôtel de Ville
Place de la République
59162 OSTRICOURT

Douai, le 25 janvier 2024

Nos réf. : MC/DD/FHO/GTE/CFO/CCE/01/2024/04/L

Objet : OSTRICOURT – ANCIENNE CITE MINIERE ROUGE ET COURT
PORTER A CONNAISSANCE – ENQUETE PUBLIQUE REVISION DE PLUi

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

À la suite de la consultation des documents relatifs à la révision de PLUi, mis à disposition lors de l'enquête publique, nous portons à votre connaissance les remarques et éléments suivants aux fins de prise en compte et modifications.

Maisons & Cités, propriétaire des parcelles cadastrées AE 350 à 359, souhaite aménager ce foncier afin d'y viabiliser des parcelles pour la construction de logements libres de constructeur.

Les remarques se portent sur le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation de l'ancienne Cité Minière Rouge et Court (OAP et plus particulièrement le schéma d'aménagement), à savoir :

1) Nous sollicitons l'intégration des parcelles cadastrées AE n°646-647-650 dans la zone d'étude des OAP.

Maisons & Cités
SA d'HLM au capital de 670 000 000 €
RCS DOUAI 324 654 535
SIRET 324 654 535 00107
APE 6820A
TVA FR 69 324 654 535

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Maisons & Cités

Maisons & Cités
Centre de relation client
03 21 08 08 56
Pour toute correspondance
MAISONS ET CITES
TSA 94321
59359 DOUAI CEDEX

Pour rappel, ces demandes sont issues des discussions entreprises collégialement avec la Ville, Maisons & Cités et les riverains attenants au projet d'aménagement, propriétaires des parcelles cadastrées AE n°435-437-645-649.

Deux des habitations existantes (n°571 et n°574 rue des Fusillés) possèdent des branchements viaires sur les réseaux d'eau potable, électriques, gaz, télécommunication qu'il est impératif de conserver et donc de reprendre dans le cadre du futur aménagement.

L'implantation de la voie d'accès le long des parcelles cadastrées AE n°435-437-645-649, nous permet de :

- reprendre l'ensemble des branchements existants, de raccorder les logements au réseau d'assainissement collectif (en partenariat avec Noréade)
- de conserver également une desserte automobile et piétonne aux habitations existantes.

De plus, la position actuelle de la voie d'accès ne permet pas d'implanter les parcelles constructibles à cause d'une faible profondeur de ces dernières.

Nous rappelons également que Maisons & Cités est en cours d'acquisition foncière de la propriété cadastrée AE n°647 auprès de la Commune.

Afin d'illustrer les remarques citées ci-dessus, nous vous remettons également notre plan de voirie reprenant l'aménagement.

Nous vous remercions d'avance pour la prise en considération de nos requêtes et nos remarques afin que celles-ci puissent être retenues.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, nos salutations distinguées.

Le Responsable Aménagement,

G. TEITE

Monsieur Grégory TEITE.

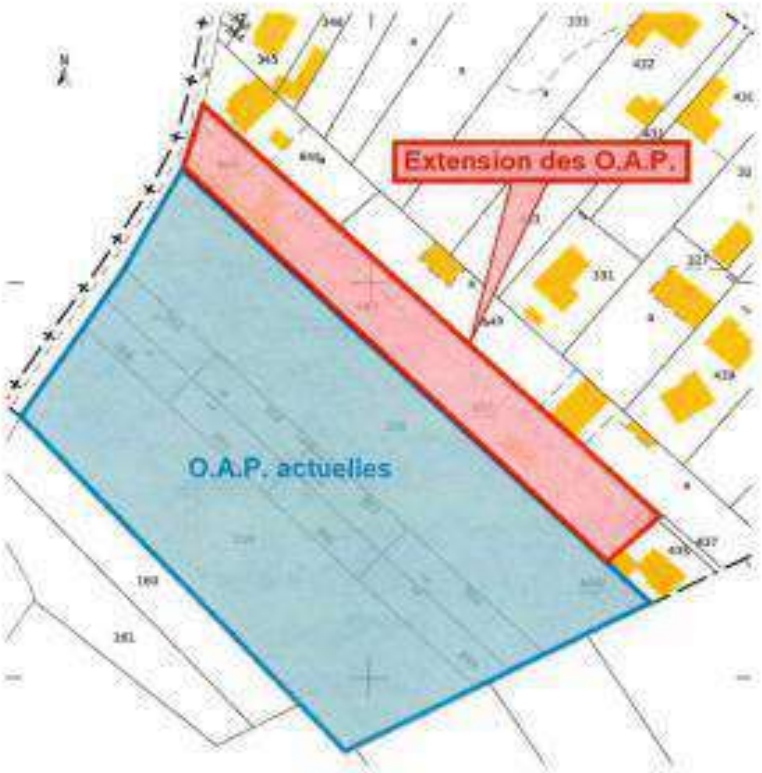
P.J. : - Plan de voirie

Maisons & Cités

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Maisons & Cités

Maisons & Cités
03 21 08 08 56
MAISONS ET CITES
TSA 94221
59559 DOUAI CEDEX



2) Le déplacement de la voie d'accès située au Nord de la zone d'étude vers les parcelles sus nommées ci-dessus ainsi que la suppression de la frange végétalisée d'1,80m de hauteur minimum localisée au Nord des OAP actuelles.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2°) document datant du 13 février 2015, remis par Monsieur HAMZAOUI :

Annexe 3 à 8

Liberté • Egalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement
et du logement

Lille, le 13 FEV. 2015

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE SUR LES PROJETS

Objet : Avis de l'Autorité Environnementale, suite à la consultation relative au projet de renaturation du Filet Morand

Le projet de renaturation du Filet Morand est soumis à étude d'impact au titre de la rubrique 21b du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

En application de l'article L.122-1 du code de l'environnement, il est soumis à l'avis de l'Autorité environnementale.

L'avis porte sur la version du 25/11/2014 du dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau comprenant une étude d'impact.

1. Présentation du projet :

Le projet de renaturation du filet Morand, porté par la communauté d'agglomération d'Hénin Carvin et la communauté de communes Pévèle Carembault a été initié afin de résoudre des dysfonctionnements sur les réseaux d'assainissement. Après diverses évolutions suite aux sollicitations des services de l'Etat, le projet dans la version concernée par cet avis vise en particulier l'amélioration de la continuité écologique et l'atteinte du bon potentiel écologique du cours d'eau.

Le Filet Morand et son bassin versant sont situés sur les communes de Leforest, Evin Malmaison (département du Pas-de-Calais) et Ostricourt (département du Nord) qui seront donc concernées par les travaux. Six grandes actions sont présentées pour permettre la renaturation du cours d'eau :

- la création d'une Zone d'Expansion de Crues (ZEC 1) en bordure du bois de l'Offlarde ;
- le curage et traitement des boues ou terres polluées présentes dans le lit actuel du Filet Morand ;
- l'aménagement de la continuité hydraulique (reconnexion du Filet Morand à son ancien lit et dérivation de la partie aval en direction de la Deûle) ;
- la création d'une Zone d'Expansion de Crues (ZEC 3) à l'aval du cours d'eau dans le marais de Leforest reliée à la Deûle ;
- la création d'une Zone d'Expansion de Crues (ZEC4) dans une prairie située en lisière du Bois du Court Digeau à Ostricourt ;
- des aménagements paysagers et de renaturation pour prendre en compte les continuités écologiques du projet complet, valoriser le paysage et l'environnement tout en lui conférant d'autres usages (zone de détente, parcours pédagogique et éducatif, espace naturel de découverte de la faune et de la flore...).

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement - "certifiée Iso 9001 : 2008"
44 rue de Tournai – 59019 Lille cedex
Tél : 03 20 13 48 48 - Télécopie : 03 20 13 48 78 – http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

2. Qualité de l'étude d'impact :

- **Notion de programme**

Ce projet fait partie du programme de reconquête hydraulique du territoire engagé par la communauté d'agglomération d'Hénin Carvin, qui prévoit en parallèle de la renaturation du Filet Morand une restructuration des réseaux d'assainissement d'Evin-Malmaison et Leforest. De la même façon, des travaux de restructuration ponctuels sur le réseau d'assainissement d'Ostricourt sont prévus.

Par ailleurs, certains travaux préalables au projet ont été effectués en 2013 sur la commune de Leforest et sont intégrés à l'étude d'impact. Il s'agit de la dérivation d'un tronçon sur la partie amont du Filet Morand, ainsi que l'aménagement en zone d'expansion de crues d'une dépression existante dans le parc communal visant à collecter les eaux s'écoulant sur le terril.

- **Résumé non technique**

Le résumé non technique permet une bonne appropriation des enjeux du projet. La synthèse de l'état initial du secteur d'étude, des impacts du projet et des mesures prises pour les éviter, les réduire et les compenser est complète.

- **État initial, analyse des effets et mesures envisagées**

Biodiversité

Le projet de renaturation du Filet Morand se situe à proximité de zones d'intérêts écologiques reconnus. Ainsi, la ZEC 1 est située au sein de la ZNIEFF de type 1 n°116 « forêt domaniale de Phalempin, bois de l'Offlarde, le bois Monsieur, les Cinq Tailles et leurs lisières », et la ZEC 4 borde cette dernière ainsi que la ZNIEFF de type 1 n°016 « terril 108 d'Ostricourt et marais périphériques ». Des sites Natura 2000 sont également situés entre 1,5 et 3,5 km de la zone de projet. Une note d'incidences au titre de Natura 2000 est jointe au dossier.

Par ailleurs, le SRCE identifie le filet Morand comme un corridor écologique (forestier et de zone humide) entre le bois de l'Offlarde et le canal de la Deûle.

Des inventaires faunistiques et floristiques ont été réalisés en 2009 puis actualisés en juillet 2013 et avril 2014 sur les zones concernées par les travaux. L'impossibilité d'accéder aux ZEC 3 et 4 laisse une incertitude sur les enjeux écologiques qui y sont associés.

D'un point de vue floristique, huit espèces protégées (Souchet brun, Oenanthe aquatique, Plantain d'eau lancéolé, Ophrys abeille, Micropyre délicat, Astragale à feuilles de réglisse, Butome en ombelle, Scirpe des bois) et deux espèces patrimoniales (Dorine à feuilles opposées, Samole de Valérand) ont été recensées sur la zone de projet. Celles-ci sont localisées au niveau des zones plus humides du bois de l'Offlarde (tronçon A2), du "bosquet" et de la gare d'Ostricourt (tronçon C2), de la plage vaseuse de l'étang situé à l'ouest de la ZEC 3 et sur la digue du canal de la Deûle. L'étude d'impact précise que les travaux sur la ZEC 3 évitent les stations végétales remarquables, et que les tronçons A2 et C2 sont épargnés des travaux de curage / reprofilage. Les travaux en milieu sensible seront dirigées par un écologue garantissant le respect de la flore patrimoniale et le contrôle de l'expansion des espèces exotiques invasives. Diverses mesures compensatoires sont détaillées pour favoriser l'expansion de la flore patrimoniale ou d'espèces d'origine locale.

La faune présente des enjeux plus diffus et davantage liés à la fonctionnalité écologique globale du système. Les amphibiens, poissons (brochet, épinoche) et oiseaux (bruant des roseaux, gorgebleue à miroir, martin pêcheur d'Europe, vanneau huppé...) sont les principales espèces faunistiques sensibles sur le secteur d'étude. Le renforcement des zones humides et les travaux de renaturation du cours d'eau s'inscrivent dans les orientations du SRCE et doivent avoir une incidence positive sur la faune. Les impacts majeurs sont liés aux défrichements nécessaires à la création de la ZEC 1, de la ZEC 3 et du nouveau lit mineur, et plus ponctuellement aux opérations de curage et recalibrage du cours d'eau.

2/4

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'etude d'incidences Natura 2000 montre que les impacts potentiels négatifs sont liés aux travaux. L'adaptation d'un calendrier hors période de nidification c'est-à-dire de préférence de fin août à début décembre permettra d'éviter les impacts. Par ailleurs, le projet aura une incidence positive par l'enrichissement et l'extension des habitats des 2 espèces d'intérêt communautaire.

Les défrichements prévus concernent une surface de 4,14 ha qui seront compensés sur une superficie équivalente par des reboisements d'arbres et arbustes à croissance et vieillissement rapide pour reconstituer des habitats en quelques décennies. Ces reboisements sont situés à proximité de la future ZEC3. Il aurait été souhaitable de préciser le choix de la localisation du reboisement en lien avec les effets attendus sur la biodiversité.

Eau et milieux aquatiques

Le territoire du projet présente actuellement une forte problématique en terme d'assainissement avec des réseaux unitaires saturés essentiellement liés à des intrusions d'eaux claires parasites et au raccordement du cours inférieur du Filet Morand au réseau. Les déversements d'eaux non traitées via les déversoirs d'orage sont fréquents et impactant qualitativement le milieu superficiel (Filet Morand le long de son cours, canal de la Deûle comme exutoire de la station d'épuration de Courcelles-les-Lens). L'agglomération d'assainissement de la station d'épuration de Courcelles-les-Lens est d'ailleurs non conforme et prioritaire au niveau national du fait d'une surcharge hydraulique.

Le projet a été initié pour améliorer l'assainissement sur le territoire : en déconnectant le Filet Morand du réseau d'assainissement et en rétablissant son écoulement vers le Canal de la Deûle, le fonctionnement du réseau et de la station d'épuration seront optimisés aussi bien par temps sec (forte réduction des eaux claires parasites), que lors d'épisodes pluvieux (déversements moindres).

Le projet permet ainsi une amélioration de la qualité des eaux superficielles, essentiellement par le biais de la déconnexion du réseau mais également par la création de ZEC (décantation des matières en suspension) et par la reconstitution de roselières dans le lit mineur (meilleure épuration des eaux).

Par ailleurs, les travaux de curage / reprofilage ont été définis pour permettre la restauration écologique du cours d'eau ainsi qu'une meilleure circulation de la faune aquatique. Une frayère à brochet est également prévue en amont immédiat de la connexion au canal de la Deûle.

La création de digues au niveau des ZEC 1 et 3 ainsi que le long du nouveau lit vont soustraire des surfaces de zones humides. Le projet prévoit des mesures de renforcement du caractère humide des zones préservées (creusement de mares et de roselières), ainsi que l'aménagement d'un bras mort et d'une prairie humide sur la zone délaissée à l'angle de la rocade et de la rue Jean Jaurès. Un suivi sera effectué par un écologue pendant 2 ans puis par divers organismes (EDEN62, Conseil Général, Communauté d'agglomération d' Hénin Carvin...).

Le projet est compatible avec le SDAGE Artois Picardie et notamment ses orientations sur les inondations, sur la préservation des zones humides, sur la morphologie, fonctionnalité et continuité écologique des eaux superficielles, sur la biodiversité et sur la gestion des sédiments pollués.

Gestion des sédiments

Les actions de reprofilage et curage de cours d'eau impliquent une gestion des sédiments qui devra être conforme à la réglementation déchets. Cette contrainte est bien appréhendée dans le dossier : compte tenu des résultats d'analyse préliminaires, les sédiments ne peuvent être considérés comme inertes sur plusieurs sections à curer mais leur évaluation au regard des propriétés de danger définis à l'article R541-8 du code de l'environnement indique qu'ils ne sont pas dangereux. Une évacuation dans une « Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux » située à proximité du projet est prévue.

Sous réserve de la vérification de l'impact environnemental, l'autorité environnementale recommande d'étudier les possibilités de valorisation de ces déchets.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Paysage

Le programme de renaturation du Filet Morand a peu d'impact sur le paysage. Les digues sur les ZEC 1 et 3 auront une hauteur limitée (1,5 et 1,65 m) et s'intégreront aux éléments environnants (espaces boisés et prolongement des digues du canal sur la ZEC3).
Le projet permettra de valoriser la place du ruisseau dans le paysage en reconstituant notamment un rideau arboré et arbustif le long du cours d'eau, constitué d'essences et formes végétales typiques des ripisylves.

Risques naturels

Les aménagements prévus doivent contribuer à la réduction du risque d'inondation sur le secteur, pour des crues de période de retour vicennale. Par ailleurs, le projet de renaturation du Filet Morand est recensé dans le programme d'actions à réaliser sur le périmètre de la stratégie locale de gestion des risques d'inondation de la Haute-Deûle, dans le plan de gestion des risques d'inondation.

Bien que les digues sur les ZEC 1 et 3 ne soient pas soumises à la réglementation relative aux ouvrages hydrauliques, plusieurs mesures peuvent être recommandées, tant sur la conception que sur la gestion ultérieure afin de garantir leur pérennité et de limiter tout risque de rupture. Il s'agit notamment de :

- dimensionner les ouvrages, afin de conserver une revanche suffisante entre la cote maximale de stockage de la ZEC et la cote de la crête des digues;
- privilégier l'implantation d'une végétation herbacée sur les remblais, ainsi que sur une bande de 5 mètres en pied des parements (côté retenue et côté terrain naturel). Compte-tenu des perspectives d'aménagement, notamment la mise en place d'une végétation arbustive, il conviendra de procéder à une taille régulière, sur les remblais et en pied des parements;
- limiter toute implantation d'animaux fouisseurs dans le corps des remblais, pouvant entraîner d'importants désordres, par la mise en place d'un dispositif approprié (ex: grilles anti-fouisseurs);
- procéder à un entretien régulier (végétation, chemins, ouvrages d'alimentation, déversoirs, aqueducs...);
- réaliser des visites de surveillance régulières.

3. Conclusion générale

Le dossier relatif au projet de renaturation du Filet Morand sur les communes de Leforest, Ostricourt et Evin Malmaison est conforme à l'article R122-5 du code de l'environnement et permet d'appréhender les enjeux et impacts du projet sur l'environnement.

Ce projet contribue à l'amélioration de l'assainissement sur les communes identifiées (et notamment sur la station d'épuration de Courcelles lès Lens) ainsi qu'à la reconquête écologique du cours d'eau et permet de minimiser les risques d'inondation pour un événement vicennal. L'ensemble des aménagements et mesures de gestion projetés sont de manière globale satisfaisants d'un point de vue environnemental. L'autorité environnementale recommande toutefois de préciser le choix de la localisation des boisements compensatoires au regard de son impact sur la biodiversité et d'étudier la valorisation potentielle des sédiments curés.

Pour le préfet et par délégation,
La Directrice Régionale de
l'Environnement, de l'Aménagement et du
Logement Nord-Pas-de-Calais par intérim
Le Directeur Adjoint

Yann GOUTAY

4/4

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Lettre de M. HAMZAOUI remise au Commissaire-Enquêteur :

Enquête publique plu Ostricourt :

1) Premier point : Rectification d'une erreur de zonage.

Le déclassement d'une zone naturelle demande vérification, à proximité de la parcelle, nous constatons plusieurs regards d'écoulements des eaux (avec pompe de relevage) ainsi qu'un fossé à proximité.
Document 0 en annexe

2) Le décalmant de l'enceins cavalier de mine.
Le déclamant de la zone naturelle en zone constructible, ne prend pas en compte la proximité de la zone humide attenante. Le fossé ainsi que le tracé de l'enceins cavalier de mine faisant parti des corridors écologiques TVB SRCE
Document 1 en annexe

3) Force de constater que le choix du futur lotissement prévu situé secteur A. France / E ZOLA : RD54B et la RD54
Vont globalement à l'encontre du PPAD et du SCOT.
Plusieurs points méritent d'être soulignés.

La consommation de terres agricoles de prairies permanente est encore faite. D'autre part le classement en zone 1AU en cause problème en raison de la présence du cours d'eau Filet Morand, et la proximité des futures habitations.

La zone du future lotissement matérialisé sur la synthèse graphique des AOP s'étendant jusqu'au court d'eau Filet Morand. Classer la parcelle en AU n'est pas judicieux, ce classement ne préserve pas la biodiversité par la conservation de continuité écologique, notamment du court d'eau FILET MORAND pourtant reconnu comme continuité écologique identifié par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE), ainsi que par les documents de l'état, des collectivités territoriales auxquels des dispositions législatives. Reconnaissent cette compétence et, le cas échéant de délimiter ou de localiser ces continuités (article R. 371-16 du code de l'environnement) ainsi que (article R.371-19 du code de l'environnement).

L'étude s'avère très insuffisante, des manquements manifestes sur l'état initial et de fait, Ignorant le statu de nombreuses incidences et impacts graves sur les zones concernées.

Le filet Morand et ses abords (prairie permanente) clairement identifiées dans les documents d'urbanisme de la CAHC Communauté d'agglomération Henin Carvin, comme Corridor écologique TVB faisant partie d'un ensemble d'espaces naturels d'une richesse écologique, **Engagement phares du grenelle de l'environnement (article L371-1 du code de l'environnement).**

Document 2 en annexe

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

La Communauté de communes du Pévèle du Carembault qui inscrit sur son site internet le filet Morant comme un court d'eau qui prend source à Ostricourt, qui traverse trois communes (Evin-Malmaison, Leforest, Ostricourt). Il n'est pas indiqué ou identifier comme faisant parti des corridors écologiques TVB . Pourtant identifier par le SRCE (forestier et de zone humide) entre le bois de l'Offlarde et le canal de la Deûle. Avis de l'autorité environnementale du 13/02/2015.

Document 3 en annexe.

Sur le site internet de la ville d'Ostricourt (patrimoine nature environnement), **ne figure aucun article, documentations, du statu ou du projet renaturation filet Morand.**

L'évaluation environnementale schématisée par une carte page (8) indique :

La commune d'Ostricourt comprend de nombreuses voies d'eau. Les voies d'eau sont classées par la police de l'eau en statut indéterminé, leur classement en tant que fossés ou cours d'eau n'a pas été déterminé. Pourtant identifier par le SAGE MARQUE-DEULE ARTOIS PICARDIE COMME UN COURT D'EAU. Document 4 en annexe.

Ce n'est pas sans rappeler le partenariat de 2018 (projet renaturation du filet Morand) entre la Pévèle Carembault et la Communauté d'agglomération Henin Carvin. Un chantier qui à couté 5,3 Million d'euros, **cofinancé par l'union Européen avec le Fonds Européen** de développement durable (à hauteur de 383 240 euros) qui à permis de retrouver son statu aussi de limiter les risques d'inondations.

.Directives européennes Habitats, faune, flore (1992) et Oiseaux (1979), lois « Grenelle » du 3 août 2009 et 12 juillet 2010 instaurant notamment l'élaboration d'une trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire national (déclinée à l'échelle régionale dans le schéma régional de cohérence écologique),
.Directive cadre sur l'eau des 23 octobres 2000, loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 (déclinées dans le schéma départemental d'aménagement et de gestion des Eaux du bassin Artois-Picardie),
. Directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation transposé en droit français à travers la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (et déclinée dans le plan de gestion des risques d'inondation à l'échelle du bassin Artois-Picardie).
AVIS DE LAUTORITE ENVIRONEMENTALE EN ANNEXE
Document 5 en annexe

Les Orientations d'aménagement et de programmation secteur situé entre la RD 54B ET LA RD54. Accès au site

Il est noté, deux accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée. Routier et piétonniers.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

L'accès coté RD 54B rue Emile Zola, ne semble pas suffire le règlement indique une largeur de requise de 4 Mètres minimum. Sachant que l'emprise chaussée plus trottoirs plus accotements, nécessiterons au minimum 7 Mètres de largeur.

Document 6 en annexe

Sur le schéma d'aménagement, nous distinguons le filet Morand en bleu ainsi que la bande de couleur jaune de 6 mètres schématisant la zone d'inconstructibilité. Les deux éléments s'arrêtent bien avant l'entrée. Pourtant le Filet Morand continu sous la tranche herbacée (busé) à 50 cm de profondeur, traversant la chaussée en amont (rue Emile Zola). Donc la servitude ou la zone d'inconstuctibilité de 4 mètres devrait êtres indiqué sur le schéma.

DOCUMENT6 EN ANNEXE

La création en zone N du site ainsi que des fossés connectés au filet Morand servant de drainage aux prairies permanentes (nappe subaffleurante évaluation environnementale page 10) s'avère indispensable, notamment pour le déplacement des espèces **amphibiens, batraciens et terrestre. Le maintient du projet ne fera que accentuer la fragmentation entre de la connexion des réservoirs. Le seul corridor entre le bois de l'Offlarde (foret de Phalempin).**

Lois Grenelles de 2009 et 2010, le code de l'urbanisme (art L122-1, L123-1 et L124-2) prévoit que les documents d'urbanisme (SCOT, PLU, carte communale) intègrent les enjeux de continuités écologiques. Par ailleurs, le code de l'environnement (art L371-3) prévoit également que l'Etat et les collectivités locales ont l'obligation de « prendre en compte » le SRCE dans leurs documents de planification et projets et de préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire et le cas échéant, de compenser.

DOCUMENT 7 EN ANNEXE

En conclusion :
Les projets Continuent à déséquilibrer fortement l'équilibre entre les espaces naturels et agricoles. L'accès n'est pas conforme (non prise en compte de plusieurs paramètres).
Consommation des zones agricoles quand d'autres solutions sont envisageables. Classé la parcelle « Bois Messieur » en AU n'est pas judicieux, ce classement ne préserve pas la biodiversité par la conservation de continuité écologiques.
Notamment par la présence du court d'eau Filet Morand.
Ici Le PLU(i) démontre clairement un manquement cadre (LOI n°2010-788 portant engagement national pour l'environnement, dite grenelle II). Les erreurs sont aussi bien sur le fond que sur la forme.
Document 8 en annexe.

Pour ses raisons que je m'oppose,

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

à la délibération du conseil communautaire du 14 novembre 2022 prescrivant la révision allégée n°1 du PLU d'Ostricourt et définissant ses bijectifs et fixant la modalité de la concertation préalable.

A la délibération prise par le conseil communautaire le 25 septembre 2023 arrêtant le projet de révision allégée n°1 du PLU Ostricourt et approuvant le bilan de concertation.

A la délibération prise par le conseil communautaire du 12 décembre 2022 arrêtant le projet de révision de droit commun n°1 du PLU d'Ostricourt et définissant ses objectifs.

Pour faire valoir ce que de droit.

Conseiller Municipal d'opposition.

Mr Hamzaoui Nordine

NB : les documents photographiques évoqués par Monsieur HAMZAOUI dans son courrier, ont été donnés par mes soins (enveloppe N°3) pour Monsieur le vice-président de la communauté de communes de Pévèle-Carembault lors de la remise du PV de synthèse, le 3 mai 2024.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

3°) Courrier remis par Monsieur CARLUCCI Angélo :

Monsieur l'enquêteur public, je vous joins le courrier que j'ai envoyé à Monsieur le Préfet successeur du Préfet LALANDE. Ce courrier reprend l'ensemble de mon argumentation pour contester la validation du PLU d'Ostricourt.

En effet, le dernier enquêteur public avait donné un avis favorable au PLU sous réserve de prescriptions, mais aucune de ces prescriptions réglementaires n'ont été respectées malgré les engagements de MR RUSINEK. C'est une des raisons qui a justifié que le PLU soit retoqué par Monsieur le Préfet LALANDE ;

Une des raisons également de l'action du Préfet LALANDE contre le PLU, c'est que MR le MAIRE a utilisé des moyens de pure débrouillardise pour contourner les blocages réglementaires en matière de dépassement de surface par une délibération de préemption temporaire de la zone d'Aklem qui a été intégrée dans la zone économique du futur PLUI de la CCPC, et par ce fait cette zone a été soustraite du calcul de la surface autorisée : 8,5 HECTARES.
Il s'agit bien là d' un accroissement de l'artificialisation des sols au delà des 8,5 HECTARES autorisés sur le PLU de notre commune.
Cette délibération a permis d'artificialiser 11,5 HECTARES.

Plus précisément sur la zone RD 54/54B .

En incluant la zone RD54/54B, le PLU D' OSTRICOURT dépasserait les 8,5 HECTARES théoriques autorisés initialement prévus par le PLU. Il faudrait donc additionner cette zone au 11,5 HECTARES artificialisés par le dernier PLU sur notre commune .

Je tiens à faire remarquer que dans la description de cette révision allégée apparaît un problème de fond puisque la DDTM d'Etat avait donné un avis défavorable au PLU car il n' y avait aucune justification à construire autant de logements. Ce PLU ne respecte en rien les prérogatives de lutte contre l'étalement urbain. La DDTM d'Etat n'a jamais indiqué qu'il y avait lieu de reporter en 203 l'OAP pour permettre à MR RUSINEK de justifier d' un besoin de logements pour cette période,

Des réserves foncières et zones de renouvellement urbain ont été constituées au fil de plusieurs PLU. Ces réserves foncières comprennent plusieurs hectares, ainsi qu' une surface de plus d'1 hectare qui a été déclassée en centre ville, de zone constructible à non constructible .

Cette augmentation de la réserve foncière sans projet, ne permet pas d'avoir une vision réelle sur le nombre de futurs logements qui seront construits en finalité , ce qui a bien été dénoncé par la DDTM d'Etat.

Ces zones de renouvellement urbain sont plus importantes en surface que la zone RD54 et 54B . .

Ces réserves foncières doivent être priorisées pour les besoins en logements futurs et les terrains déclassés de centre ville doivent être reclassés constructibles pour lutter contre l'étalement urbain.

L'enquête environnementale de la MRAE jointe à cette révision allégée ne remet pas en question l'évaluation environnementale précédente qui donnait un avis défavorable sur l'ensemble du PLU.

La zone RD54 et RD54B jouxte le filet MORAND qui a été renaturé sur le secteur d' OSTRICOURT à la hauteur de 800000 EUROS .

Cette dernière pâture permanente fait partie d'une réserve de biodiversité qui sera la dernière à survivre à l'artificialisation des sols sur notre commune. Cette trame verte est à inclure au projet de renaturation du filet MORAND (corridor écologique et protection de la biodiversité).

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Cette zone RD54 et RD54B doit être considérée comme une zone humide permanente ou temporaire, et il y a dans sa plus grande partie une nappe phréatique affleurante connue et référencée .
La DDTM d'Etat indique que des zones inondables n'apparaissent pas dans le PPRI et PPRN d'OSTRICOURT (le rapport DDTM d'Etat argumente en présentant plusieurs articles de presse reprenant des épisodes d'inondations sur la commune).

Le risque d'effondrement minier est bien souvent à requalifier en risque naturel de rétractation des sols argileux après plusieurs années de cessation d'activité des mines.
Le risque principal sur notre commune est le bouleversement des effets systémiques des sols par rabattage des nappes phréatiques et l'asséchement de terrains argileux qui peuvent provoquer des désordres sur l'ensemble des habitations de notre commune. Ainsi le drainage, la destruction des fossés pour raccorder des parcelles et rendre constructible divers terrains renforcent le risque existant.

Malgré cela, le successeur de MR Lalande a décidé de valider le PLU d'Ostricourt sur la base d'un engagement du service instructeur de la CCPC à maîtriser l'usage du foncier par de bonnes pratiques.
Dans les faits, il s'avère que cet engagement n'est pas du tout respecté.

En finalité, MONSIEUR le PRÉFET ainsi que MONSIEUR le MAIRE n'ont pas compétence à prendre des dispositions réglementaires contredisant celles légales où réglementairement prévues par la loi. C'est pour cela que je vous demande de donner un avis défavorable à cette révision allégée du PLU qui permettrait d' artificialiser au-delà des 11,5HECTARES alors le PLU initial ne prévoyait que 8,5 HECTARES.

Concernant la dérogation à ne pas imposer un nombre de logements à loyer modéré, je rappellerai que bon nombre des propriétaires qui ont fait acquisition d'un logement sur notre commune, sont encore éligibles à l'acquisition « d'un logement social ». Il n'y a aucune raison à déroger à l' obligation d'un prorata logements propriétaires/logements sociaux par lotissement construit.

=>**Le couple Alain FIEVET** m'a remis des documents sur leur projet de vendre leurs parcelles à des promoteurs en vue de constructions de logements. Cependant, leurs doléances n'ont pas de rapport avec la modification de droit commun N°1 et la révision allégée N01 du Plan Local d'urbanisme d'Ostricourt. Je leur ai conseillé d'en parler à Monsieur le maire d'Ostricourt.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

4)- Synthèse des avis des personnes publiques associées :

P-P-A	REMARQUES	REPONSES
Direction Départementale des Territoires et de la mer du Nord	Après examen, pas d'observation particulière à formuler.	Vu
Chambre d'Agriculture Nord-Pas de Calais	Après analyse du dossier le projet de révision n'appelle pas d'observation particulière	Vu
MRAe Région Haut de France	Avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale des hauts de France sur l'examen au cas par cas « ad hoc » réalisé par la communauté de communes de Pévèle-Carembault sur la révision allégée N°1 du plan Local d'Urbanisme d'Ostricourt (59)	Vu
CCI GRAND LILLE HAUTS DE FRANCE	Aucune observation sur ce dossier	Vu
PREFET DU NORD Service territorial centre	Aucune remarque sur la suppression de l'implantation de 30% de logements locatifs sociaux (LLS) prévue dans l'OAP « Rouge et Court ». En revanche, il serait utile de prévoir un rééquilibrage de l'offre de LLS sur le territoire de la CC en privilégiant les communes les moins dotées et proches des axes de mobilité.	Vu

5) Analyse des observations publiques :

5-1 : Elaboration du Procès- verbal de synthèse :

Ci-dessous, le courrier du procès-verbal de synthèse, remis en main propre le 03 avril 2024 à Monsieur le maire de la commune d'Ostricourt, pour **Monsieur Benjamin DUMORTIER**, Vice-Président de la communauté de communes de Pévèle-Carembault, en présence de **MM**

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Horace Rossi, **Rachid DERROUICHE** (DGS) et **Jean-Michel DELERIVE**, adjoint au maire, chargé de l'urbanisme.

LEGRAND Hervé **le 28 mars 2024,**

Commissaire-Enquêteur

à

Monsieur Benjamin DUMORTIER
Vice-Président de la communauté de communes
de Pévèle-Carembault
85 rue de Roubaix
59 242 TEMPLEUVE

Objet : PV de synthèse.
PJ : -Enveloppe N°1 : courrier remis par « Maisons & Cités ».
-Enveloppe N°2 : courrier remis par M. CARLUCCI Angélo
-Enveloppe N°3 : documents remis par M. FIEVET Alain
-Enveloppe N°4 : courrier et documents remis par M. HAMRAOUI Nordine
-Tableau de synthèse des doléances du public.

Monsieur le Vice-Président,

Au terme de l'enquête publique relative à la modification de droit commun N°1 et la révision allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ostricourt (59 162), que m'a confiée le Président du Tribunal Administratif de Lille(Nord) par sa décision N° E23000156/59 en date du 13 décembre 2023, j'ai l'honneur de vous informer qu'elle s'est tenue conformément aux dispositions des articles 123 déclinés du code de l'environnement et de l'arrêté N°2024/003 du 27 janvier 2024 de la communauté de communes de Pévèle-Carembault signé par Monsieur Benjamin DUMORTIER, vice-président.

L'enquête n'a posé aucun problème particulier. Il n'y a pas eu lieu de solliciter une réunion publique ni de demander une prolongation de sa durée fixée à 15 jours. J'ai cependant eu recours à Monsieur Ludovic TOMCZAK de la société VERDI Conseil de Wasquehal (59) à des fins de renseignements complémentaires, concernant notamment les risques miniers.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Monsieur Rachid DERROUICHE, Directeur Général des Services et Monsieur Jean-Michel DELERIVE, adjoint en charge de l'urbanisme m'ont particulièrement bien accueilli et aider dans mes démarches.

Les différents moyens d'information (légaux et optionnels) et d'expression ont permis au public de pouvoir apporter sa contribution.

In fine, au cours des trois permanences qui se sont tenues à la mairie d'Ostricourt, j'ai reçu 8 personnes (dont 2 fois le même couple), pour des demandes diverses. Toutes les remarques ont été reportées sur le registre « papier » déposé en mairie d'Ostricourt. Concernant les registres en version numérique www.pevelecarembault.fr et www.ville-ostricourt.fr , j'ai reçu des documents et du courrier émanant d'une seule personne uniquement sur le registre numérique de la commune. Aucune remarque n'a été inscrite sur le registre papier de la communauté de communes de Pévèle-Carembault.

Un courrier m'a été remis par La société Maisons & Cités, promoteur sur l'OAP Rouge et Court. (Voir en pièces jointes, enveloppe N°1)

Un autre courrier m'a été remis par **Monsieur CARLUCCI Angélo,** contestant l'OAP RD54 et RD54B pour des raisons environnementales. (Voir en pièces jointes, enveloppe N°2)

Des documents ainsi qu'un courrier m'ont été transmis via le registre numérique de la mairie de la part de **Monsieur HAMZAOUI Nordine**, qui conteste la rectification d'une erreur de zonage, l'OAP RD54 et RD54B pour des raisons environnementales et écologiques, ainsi que l'OAP « rouge et court », également pour des raisons environnementales en demandant notamment le déplacement du cavalier de mine qui, selon lui, fait partie des corridors écologiques de migration des espèces. (Voir en pièces jointes, enveloppe N°3)

Enfin, **Monsieur FIEVET Alain** m'a remis des documents relatifs à ses parcelles. Il souhaite que la commune bâtisse des habitations sur ses parcelles en lieu et place des AOP « rouge et court » et entre la RD54 et la RD54B. (Voir en pièces-jointes, enveloppe N°4)

Aussi, je vous saurai gré de bien vouloir m'adresser votre mémoire en retour sous un délai maximum de 15 jours.

Bien cordialement.

Le Commissaire-Enquêteur

Hervé LEGRAND

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Tableau du mémoire des observations publiques

OBSERVATIONS PUBLIQUES	REPONSES de la COMMUNE
Maisons & Cités, représenté **par MM. FOUBERT Christophe et Grégory TEITE.** Maisons & Cités sollicite : 1) propriétaire des parcelles cadastrées AE 350 à 359, Maisons & Cités souhaite aménager ce foncier afin d'y viabiliser des parcelles pour la construction de logements libres de constructeur. 2) l'intégration des parcelles cadastrées AE 646, 647 et 650 dans la zone d'étude des OAP. 3) deux habitations situées 571 et 574 rue des fusillés, possèdent des branchements viaires sur les réseaux d'eau potable, électriques, gaz, télécommunication qu'il est impératif de conserver et donc de reprendre dans le cadre du futur aménagement. 4) l'implantation de la voie d'accès le long des parcelles cadastrées AE 435, 437, 645 et 649 leur permettra de : reprendre l'ensemble des branchements existants et de raccorder les logements au réseau d'assainissement collectif en partenariat avec Noréade. Par ailleurs, la position actuelle de la voie d'accès ne permet pas d'implanter les parcelles constructibles à cause d'une faible profondeur de ces dernières. En pièce jointe, le plan de voirie reprenant l'aménagement	
Monsieur Alain Fievet d'Ostricourt, accompagné de sa conjointe, souhaite une priorité de constructions futures sur ses parcelles 12, 17, 229, 230, 231 et 232, plutôt que sur la zone d'extension entre la RD54B et la RD54, et la zone OAP rouge et court. Il souhaite vendre ses parcelles à 1 promoteur plutôt qu'à EPF qui selon lui ne lui proposera pas le même prix d'achat que ces organismes : NOVALYS lui propose 2 000 000 € tandis que	

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

STONE Promotion lui propose 1 650 000 €. D'autres promoteurs l'ont sollicité comme : PIERREVAL, PICHET, AMETIS et PROMOGIM.	
Monsieur HAMZAOUI Nordine d'Ostricourt, conseiller municipal d'opposition m'a transmis un courrier par lequel il conteste les points suivants de la modification de droit commun N°1 et la révision allégée N°1 du PLU d'Ostricourt : -Rectification d'une erreur de zonage. -OPA Rouge et Court=> Opposition aux futures constructions pour cause de préservation des corridors écologiques. Il souhaite le déplacement du cavalier de mine. -conteste l'OAP entre la RD54 et la RD54B pour des raisons environnementales. Il souhaite conserver un corridor migratoire d'espèces locales ainsi que la préservation du lit du filet Morand sur l'entrée prévue de cette AOP qui risque d'être affecté car la largeur d'entrée de la zone n'est pas suffisante. Toute son argumentation est soulignée par de nombreux plans et clichés. Il m'a remis par ailleurs un courrier de l'autorité environnementale datant du 13 février 2015 qui concerne le filet Morand, afin de compléter son argumentaire.	
Monsieur CARLOCCI Angélo d'Ostricourt, conteste aussi l'implantation de l'AOP entre la RD54 et RD54B pour des raisons environnementales également, afin de conserver la zone humide et protéger l'habitat de la faune et la flore locale. Préserver également les flux migratoires locaux telles les grenouilles, les tritons, les salamandres et des volatiles comme par exemple les chouettes. Il pense également qu'il y a conflit d'intérêt avec les familles historiques de la commune et Monsieur Delerive, adjoint à l'Urbanisme. L'intéressé servirait d'intermédiaire entre les lotisseurs et la mairie.	

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Mémoire en réponse du vice-président de la communauté de communes de Pévèle-Carembault

Synthèse des observations du public et réponses

OBSERVATIONS PUBLIQUES	Réponse conjointe de la commune d'Ostricourt et de la cc. Pévèle Carembault
Maisons & Cités, représenté par M. Christophe FOUBERT et M. Grégory TEITE : Maisons & Cités souhaite aménager les parcelles AE 350 à 359 dont elle est propriétaire afin d'y viabiliser des parcelles pour la construction de logements libres de constructeur. La société sollicite : 1) l'intégration des parcelles cadastrées AE 646, 647 et 650 dans la zone d'étude de l'OAP. 2) deux habitations situées au n°571 et 574 rue des fusillés, possèdent des branchements viaires sur les réseaux d'eau potable, électriques, gaz, télécommunication qu'il est impératif de conserver et donc de reprendre dans le cadre du futur aménagement. 3) l'implantation de la voie d'accès le long des parcelles cadastrées AE 435, 437, 645 et 649 leur permettra de : reprendre l'ensemble des branchements existants et de raccorder les logements au réseau d'assainissement collectif en partenariat avec Noréade. Par ailleurs, la position actuelle de la voie d'accès ne permet pas d'implanter les parcelles constructibles à cause d'une faible profondeur de ces dernières. En pièce jointe, le plan de voirie reprenant l'aménagement.	La commune est favorable à ce que le schéma de l'OAP « Rouge et Court » soit modifié de sorte à y intégrer les parcelles demandées. Le U formé par la voie de desserte des futures habitations, sera élargi de sorte à longer les parcelles AE347, AE436, AE645 et AE649 : Avant :

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

	Après : La frange paysagère prévue à la limite des parcelles AE350 et AE647 sera de ce fait retirée. Le dossier de la modification sera donc ajusté à la marge, comme le permet le code de l'urbanisme, afin de tenir compte de ces demandes.
Monsieur Alain Fievet et sa compagne souhaitent une priorité de constructions futures sur ses parcelles 12, 17, 229, 230, 231 et 232, plutôt que sur la zone d'extension entre la RD54B et la RD54, et la zone OAP rouge et court. Il souhaite vendre ses parcelles à 1 promoteur plutôt qu'à l'EPF qui selon lui ne lui proposera pas le même prix d'achat que ces organismes : NOVALYS lui propose 2 000 000 € tandis que STONE Promotion lui propose 1 650 000 €. D'autres promoteurs l'ont sollicité comme : PIERREVAL, PICHET, AMETIS et PROMOGIM.	Cette contribution n'a pas de rapport avec les objectifs des deux procédures d'évolution du PLU d'Ostricourt.

Monsieur HAMZAOUI Nordine, habitant d'Ostricourt et conseiller municipal d'opposition m'a transmis un courrier par lequel il conteste les points suivants de la modification de droit commun N°1 et la révision allégée N°1 du PLU d'Ostricourt :	
-Rectification d'une erreur de zonage : attention au fossé à proximité de la parcelle concernée.	Le fossé se situe sur une parcelle contiguë. Il ne sera pas impacté par la rectification de zonage.
-Le décalage du tracé de l'ancien cavalier de mine ne prend pas en compte la proximité de la zone humide attenante. Le fossé ainsi que le tracé de l'enceins cavalier de mine faisant parti des corridors écologiques TVB SRCE.	Le décalage du tracé de l'ancien cavalier de mine rue Pierre Brossolette aura pour effet d'augmenter le superficie de la zone Naturelle puisque la parcelle sur laquelle passera ce chemin fera 1037m² contre 669m² auparavant (voir page 7 de la notice explicative de la Révision allégée. Le corridor écologique sera donc maintenu et même étendu.
-Conteste l'OAP entre la RD54 et la RD54B pour des raisons environnementales. Il souhaite conserver un corridor migratoire d'espèces locales ainsi que la préservation du lit du filet Morand sur l'entrée prévue de cette AOP qui risque d'être affecté car la largeur d'entrée de la zone n'est pas suffisante. Toute son argumentation est soulignée par de nombreux plans et clichés. Il m'a remis par ailleurs un courrier de l'autorité environnementale datant du 13 février 2015 qui concerne le filet Morand, afin de compléter son argumentaire.	La procédure de modification a pour objet, entres autres, de retarder l'urbanisation de ce site qui n'est donc plus prioritaire. Néanmoins, le classement AU n'est pas remis en cause.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Monsieur CARLOCCI Angélo, habitant d'Ostricourt conteste aussi l'implantation de l'AOP entre la RD54 et RD54B pour des raisons environnementales également, afin de conserver la zone humide et protéger l'habitat de la faune et la flore locale. Préserver également les flux migratoires locaux telles les grenouilles, les tritons, les salamandres et des volatiles comme par exemple les chouettes. Il pense également qu'il y a conflit d'intérêt avec les familles historiques de la commune et Monsieur Delerive, adjoint à l'Urbanisme. L'intéressé servirait d'intermédiaire entre les lotisseurs et la mairie.	La procédure de modification a pour objet, entres autres, de retarder l'urbanisation de ce site qui n'est donc plus prioritaire.

Monsieur Bruno RUSINEK
Maire d'Ostricourt

MAIRIE D'OSTRICOURT (NORD)

Fait le 12/04/2024,
à Pont-à-Marcq.

Monsieur Benjamin DUMORTIER
Vice-président de la cc. Pévèle
Carembault en charge de l'aménagement

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PÉVÈLE CAREMBAULT

5-3 : Conclusion du rapport :

La conduite de l'enquête n'a pas posé de problème particulier. Elle s'est déroulée conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, du code général des collectivités locales et de l'arrêté ADGM 2024-003 du vice-président de la communauté de communes de Pévèle-Carembault en date du 27 janvier 2024.

La composition du dossier d'enquête a été suffisamment étoffée, argumentée et conforme aux textes. Sa compréhension a été relativement aisée. J'ai pu facilement contacter son auteur, Monsieur Ludovic TOMCZAK afin d'obtenir quelques explications, notamment sur le risque minier.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Par ailleurs, trois courriers m'ont été remis. L'un par les représentants de la société Maisons & Cités, le promoteur porteur du projet de l'OAP « Rouge et Court ». Un autre par Monsieur HAMZAOUI Nordin, conseiller municipal d'opposition, et un dernier de Monsieur CARLUCCI Angélo. Enfin, j'ai reçu, à deux reprises, la visite de Monsieur Alain FIEVET et de sa compagne. Cependant, leurs doléances étaient hors sujet par rapport à la modification de droit commun N°1 ainsi qu'à la révision allégée N°1 du PLU en question. Au total, 8 personnes se sont présentées pendant les heures de permanences, dont le couple Fievet, à deux reprises.

Aucun évènement particulier (incident, perturbation…) n'est intervenu.

6) Annexes

Annexe 1 : Désignation du commissaire –Enquêteur.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

DECISION DU

12/12/2023

N° E23000156 /59

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LILLE

le président du tribunal administratif

Décision désignation commissaire du 12/12/2023

CODE : 1

Vu, enregistrée le 07/12/2023, la lettre par laquelle le Président de la communauté de communes Pévèle Carembault demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Objet(s) : Modification et révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU).
Maître d'ouvrage : Communauté de communes Pévèle Carembault.
Territoire(s) concerné(s) : Commune d'Ostricourt.

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Hervé LEGRAND, retraité de la police nationale et d'un groupe de haute technologie aéronautique, est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Gérard LALOT, conseiller technique expert, est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée au Président de la communauté de communes Pévèle Carembault, à Monsieur Hervé LEGRAND et à Monsieur Gérard LALOT

Fait à Lille, le 12/12/2023

Le Président,

Christophe HERVOUET

Pour extrait conforme,
Pour le greffier en chef,
L'adjoint administratif délégué,

Annexe 2 : Arrêté de l'enquête publique signée par Monsieur le vice-président de la communauté de communes de Pévèle-Carembault.

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Envoyé en préfecture le 29/01/2024
Reçu en préfecture le 29/01/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240127-ADMG_2024_003_2-AI

Arrêté ADGM_2024_003 relatif aux modalités de l'enquête publique organisée dans le cadre de la Modification de droit commun n°1 et de la Révision allégée n°1 du PLU d'Ostricourt

Le Vice-Président de la communauté de communes PEVELE CAREMBAULT,

VU l'Arrêté du 25 juillet 2022 portant délégation de signature à Monsieur Benjamin DUMORTIER pour la fixation des dates et des modalités d'organisation des enquêtes publiques,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme d'Ostricourt, approuvé par le conseil municipal le 29 janvier 2020,

VU le Compte-Rendu de la réunion du 15 mars 2022 entre la Préfecture du Nord, la commune d'Ostricourt et la cc. Pévèle Carembault, faisant suite au recours préfectoral diligenté contre le nouveau PLU d'Ostricourt,

VU l'Arrêté Préfectoral du 3 août 2021 portant transfert de la compétence Plan local d'urbanisme (intercommunal) à la Communauté de communes Pévèle Carembault au 1er juillet 2021,

VU la Délibération prise par le conseil communautaire le 14 novembre 2022 prescrivant la révision allégée n°1 du PLU d'Ostricourt, définissant ses objectifs et fixant les modalités de la concertation préalable,

VU la Délibération prise par le conseil communautaire le 12 décembre 2022 prescrivant la modification de droit commun n°1 du PLU d'Ostricourt et définissant ses objectifs,

VU la Délibération prise par le conseil communautaire le 25 septembre 2023 arrêtant le projet de révision allégée n°1 du PLU d'Ostricourt et approuvant le Bilan de la concertation,

VU les Avis des Personnes Publiques Associées (PPA), de la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Hauts-de-France (MRAe) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier (CDPENAF) recueillis suite à leur saisine ou à la notification des projets, telles que prévues par le code de l'urbanisme,

VU le Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du projet de révision allégée n°1, s'étant déroulée en mairie d'Ostricourt le 24 novembre 2023,

VU la Décision n° E23000156 / 59 du 13 décembre 2023, du Président du Tribunal Administratif de Lille portant nomination d'un commissaire enquêteur et d'un commissaire enquêteur suppléant,

VU les Pièces du dossier,

ARRÊTE

ARTICLE 1er : Rappel des objectifs des procédures de modification de droit commun n°1 et de révision allégée n°1 du PLU d'Ostricourt et durée de l'enquête publique

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Envoyé en préfecture le 29/01/2024
Reçu en préfecture le 29/01/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240127-AD&D_2024_003_2-AI

Il sera procédé à une enquête publique relative aux projets de modification de droit commun n°1 et de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ostricourt pour une durée de 15 jours consécutifs, du **Mardi 12 mars 2024 à 8h30 au Mercredi 27 mars 2024 à 17h00.**

Pour rappel, la modification poursuit les objectifs suivants :

- La rectification d'une erreur de zonage.
- La modification des termes de l'OAP « Rouge et Court » en supprimant l'obligation pour l'aménageur d'y implanter 30 % de logements sociaux.
- L'intégration dans le Règlement d'une meilleure prise en compte des risques miniers.
- Le retardement de l'aménagement de l'OAP entre la RD 54 et la RD54B pour coller aux objectifs démographiques à l'horizon 2030.

Pour sa part, la révision allégée a pour objectif de décaler le tracé d'un ancien cavalier de mine, dont l'emprise est classée comme zone Naturelle.

L'enquête publique portera sur l'intérêt général des deux projets d'évolution du PLU d'Ostricourt.

ARTICLE 2 : Identité du commissaire enquêteur

Monsieur Hervé LEGRAND a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Lille.

Monsieur Gérard LALOT, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant..

ARTICLE 3 : Dates de l'enquête publique et modalités de mise à disposition du dossier au public

Pendant toute la durée de l'enquête, l'ensemble des pièces du dossier accompagné d'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, sera déposé à la mairie d'Ostricourt, siège de l'enquête, et consultable par le public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : le lundi de 13h30 à 18h, du mardi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h et le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h.

Ainsi que dans les bureaux ouverts au public de Pévèle Carembault à Templeuve-en-Pévèle (85 rue de Roubaix) aux horaires suivants : du lundi au vendredi, le matin de 9h00 à 12h00 et l'après-midi, de 13h30 à 17h30.

Les personnes qui consentent à ce que soient diffusées leurs identités et/ou leurs adresses personnelles devront le spécifier en remplissant un formulaire de consentement mis à disposition.

Du début à la fin de l'enquête, le dossier sera également disponible en version numérique sur les sites internet de la commune : www.ville-ostricourt.fr et de la communauté de communes Pévèle Carembault : www.pevelecarembault.fr

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses éventuelles observations, et propositions sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, ouverts à cet effet. Il pourra aussi les adresser par correspondance à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à la mairie d'Ostricourt (20 Place de la République 59162 OSTRICOURT) ou par courrier électronique à l'adresse : enquetepubliqueostricourt@pevelecarembault.fr

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Envoyé en préfecture le 29/01/2024
Reçu en préfecture le 29/01/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240121-ADMG_2024_002_2-AI

Sauf contre-indication par l'auteur, les données personnelles (adresse postale, identité, adresse mail et numéro de téléphone) renseignées dans le courrier/courriel seront publiées sur les sites internet de la commune et de l'intercommunalité.

ARTICLE 4 : Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie d'Ostricourt (Salle d'honneur) pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales les :

- Mardi 12 mars 2024 à 8h30 à 12h00.
- Mercredi 20 mars 2024 de 13h30 à 17h00.
- Mercredi 27 mars 2024 de 13h30 à 17h00.

ARTICLE 5 : Prolongation de l'enquête publique sur demande du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur peut prolonger l'enquête par décision motivée pour une durée maximale de 30 jours notamment lorsqu'il décide de tenir une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation d'enquête.

ARTICLE 6 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur dressera, dans les huit jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remet au Président de Pévèle Carembault. Ce dernier disposera ensuite d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, pour transmettre son rapport et ses conclusions motivées à Monsieur le Vice-président à l'Aménagement de Pévèle Carembault et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille. Le Président de Pévèle Carembault en transmettra copie à Monsieur le Préfet et à Monsieur le Maire d'Ostricourt.

ARTICLE 7 : Diffusion du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

Dès réception, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public, aux jours et heures habituels d'ouverture. Les personnes intéressées pourront sur demande et à leurs frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de l'autorité compétente.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront publiés et téléchargeables sur le site internet de Pévèle Carembault pendant une durée d'un an, conformément à l'article R.123-21 du code de l'environnement.

ARTICLE 8 : Personne référente

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est Monsieur Horace ROSSI, chargé de mission au service PLUi de la communauté de communes Pévèle Carembault. Il est joignable à l'adresse mail suivante : plui@pevelecarembault.fr

ARTICLE 9 : Mesures de publicité

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Envoyé en préfecture le 29/01/2024
Reçu en préfecture le 29/01/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240127-ADMG_2024_003_2-AI

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié par les soins de la communauté de communes Pévèle Carembault, quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans les deux journaux quotidiens à diffusion régionale suivants :

- La Voix du Nord
- Nord Éclair

Cet avis sera affiché quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, à la mairie d'Ostricourt et dans les autres lieux fréquentés par le public.

ARTICLE 10 : Notification

Copie du présent arrêté sera adressée à :
- Monsieur le Préfet,
- Monsieur le maire d'Ostricourt,
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille,
- Monsieur Hervé LEGRAND, le commissaire enquêteur.

Monsieur Benjamin DUMORTIER
Vice-Président de la communauté de communes
Pévèle Carembault en charge de l'aménagement
du territoire, du SCOT et du PLUi

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Annexe 3 : déclaration sur l'honneur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LILLE
5 rue Geoffroy Saint-Hilaire
CS 62039
59014 LILLE CEDEX
Téléphone : 03 59 54 23 42
Télécopie : 03 59 54 24 45

Greffe ouvert du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 - 13h30 à 16h30

Lille, le 13/12/2023

E23000156 / 59

Monsieur Hervé LEGRAND
69 rue Decrombecque
62300 LENS

Dossier n° : E23000156 / 59
(à rappeler dans toutes correspondances)

DECLARATION SUR L'HONNEUR

Enquête publique : Objet(s) : Modification et révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU).
Maître d'ouvrage : Communauté de communes Pévèle Carembault.
Territoire(s) concerné(s) : Commune d'Ostricourt.

Je soussigné, Monsieur Hervé LEGRAND, retraité de la police nationale et d'un groupe de haute technologie aéronautique, demeurant 69 rue Decrombecque, LENS (62300), désigné pour l'enquête publique susvisée, déclare sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

A LENS,
Le 13 décembre 2023

Signature

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

7) Clôture :

Fait à LENS, le 24 avril 2024

Le Commissaire-Enquêteur

Hervé LEGRAND

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

Département du Nord

Arrondissement de LILLE

Communauté de communes P[illegible]

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

_____

L'an deux mille vingt deux, le douze décembre à 18 heures 30, le Conseil Communautaire de la communauté de communes Pévèle Carembault s'est réuni à Pont-à-Marcq sous la présidence de M. Luc FOUTRY, Président pour la tenue de la session ordinaire, suite à la convocation faite le 5 décembre 2022, conformément à la loi.

DELIBERATION CC_2022_276

OBJET :

COMMISSION 1 – MOBILITE – AMENAGEMENT – ADS

PLUI

Lancement et objectifs de la modification n° 1 du PLU d'OSTRICOURT

Présents au vote de la délibération :

Titulaires et suppléants présents : 40
Procurations : 11

Nombre de votants : 51

Présents :
Luc FOUTRY, Marie CIETERS, Bernard CHOCRAUX, Michel DUPONT, Yves LEFEBVRE, Joëlle DUPRIEZ, Bruno RUSINEK, Arnaud HOTTIN, Benjamin DUMORTIER, Nadège BOURGHELLE-KOS, Sylvain CLEMENT, Bernadette SION, Jean-Louis DAUCHY, Didier DALLOY, José ROUCOU, Philippe DELCOURT, Franck SARRE, Frédéric PRADALIER, Olivier VERCRUYSSE, Pascal FROMONT, Marion DUBOIS, Frédéric MINET, Odile RIGA, Régis BUE, Marcel PROCUREUR, Thierry DEPOORTERE, Vinciane FABER, Marie-Christine LE LAY, François-Hubert DESCAMPS, Sylvain PEREZ, Christian DEVAUX, Pascal DELPLANQUE, Ludovic ROHART, Carine GAU, Michel PIQUET, Valérie NEIRYNCK, Jean-Paul VERHELLEN, Alain DUCHESNE, Alain BOS, Jean-Luc LEFEBVRE

Ont donné pouvoir :
Guy SCHRYVE, procuration à Frédéric PRADALIER
Thierry BRIDAULT, procuration à Michel PIQUET
Murielle RAMBURE, procuration à Marie CIETERS
Patrick LEMAIRE, procuration à Christian DEVAUX
Gilda GRIVON, procuration à Carine GAU
Frédéric SZYMCZAK, procuration à Ludovic ROHART
Coralie SEILLIER, procuration à Bernard CHOCRAUX
Thierry LAZARO, procuration à Luc FOUTRY
Didier WIBAUX, procuration à Bruno RUSINEK
Luc MONNET, procuration à Joëlle DUPRIEZ
Michel MAILLARD, procuration à Vinciane FABER

Absents excusés :
Isabelle LEMOINE

Secrétaire de Séance : Sylvain PEREZ

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE du 12 décembre 2022

Délibération CC_2022_276

COMMISSION 1 – MOBILITE – AMENAGEMENT – ADS

PLUI

Lancement et objectifs de la modification n° 1 du PLU d'OSTRICOURT

Le Conseil Communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L.153-36 et suivants et l'article L.153-41 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme d'Ostricourt, approuvé par le conseil municipal le 29 janvier 2020 ;

Vu le Compte-Rendu de la réunion du 15 mars 2022 entre la Préfecture du Nord et la commune d'Ostricourt, faisant suite au recours préfectoral contre le PLU approuvé le 29 janvier 2020 ;

Vu l'Arrêté Préfectoral du 3 août 2021 portant transfert de la compétence PLU à la Pévèle Carembault au 1er juillet 2021 ;

Vu l'avis de la Commission 1 - Aménagement, mobilité et ADS lors de sa séance du 18 octobre 2022.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme dispose qu'« *un plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification dite de droit commun s'il est décidé de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation sans que cela ne porte atteinte au plan d'aménagement et de développement durables, ou n'ait pour conséquence de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance ou encore de porter atteinte à la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.* »

La modification ci-engagée à la demande de la commune d'OSTRICOURT porte sur plusieurs objets :

- La rectification d'une erreur de zonage ;
- La modification des termes de l'OAP Rouge et Court en supprimant l'obligation pour l'aménageur d'y implanter 30 % de logements sociaux ;
- L'intégration dans le règlement d'une meilleure prise en compte des risques miniers et le retardement de l'aménagement de l'OAP entre la RD 54 et la RD54B pour coller aux objectifs démographiques à l'horizon 2030, conformément aux demandes de la DDTM lors de la réunion organisée avec la commune en mars dernier.

Dans ce cadre, après saisine de l'autorité environnementale et notification du projet aux personnes publiques associées, une enquête publique sera organisée dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement. Elle permettra de consulter et d'associer le public à cette procédure, dans les conditions établies en concertation avec le commissaire enquêteur que nommera le Président du Tribunal Administratif pour la mener.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de PLU modifié, éventuellement amendé pour tenir compte des avis qui seront joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera présenté au conseil communautaire qui sera appelé à délibérer sur son approbation.

Ouï l'exposé de son Président,
APRES EN AVOIR DELIBERE, le conseil communautaire :

DECIDE (par 51 voix POUR, 0 voix CONTRE, 0 ABSTENTION SUR 51 VOTANTS) :

Envoyé en préfecture le 30/05/2024
Reçu en préfecture le 30/05/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240530-CC_2024_082-DE

- ***De prescrire le lancement de la modification de droit comm*** ***conformément aux objectifs tels que définis ci-dessus,***
- ***De laisser l'initiative à Monsieur le Président d'engager et d'organiser la procédure de modification du PLU.***

Ont signé au registre des délibérations les membres du Conseil Communautaire repris ci-dessus.
Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,
Le Président

Luc FOUTRY