



**MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°3 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE CAMPHIN-EN-CAREMBAULT
DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Département du Nord

Arrondissement de LILLE

Communauté de communes Pévèle Carembault

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DELIBERATION CC_2025_043

OBJET :

COMMISSION 1 -
MOBILITE -
AMENAGEMENT - ADS

AMENAGEMENT

**PLU de CAMPHIN EN
CAREMBAULT -
Modification de droit
commun**

Présents au vote de la
délibération :

Titulaires et suppléants
présents : 42
Procurations : 7

Nombre de votants : 49

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, Guy SCHRYVE, José ROUCOU, Philippe DELCOURT, Franck SARRE, Frédéric PRADALIER, Cathy POIDEVIN, Olivier VERCRUYSSSE, Patrick LEMAIRE, Pascal FROMONT, Marion DUBOIS, Frédéric MINET, Anne WAUQUIER, Régis BUE, Marcel PROCUREUR, Thierry DEPOORTERE, Paul DHALLEWYN, Anne-Sabine PLAYS, Pascal DELPLANQUE, Ludovic ROHART, Carine GAU, Michel PIQUET, Gilda GRIVON, Frédéric SZYMCZAK, Valérie NEIRYNCK, José DUHAMEL, Luc MONNET, Michel MAILLARD, Alain DUCHESNE, Alain BOS

Ont donné pouvoir :

Thierry BRIDAULT, procuration à Ludovic ROHART
Vinciane FABER, procuration à Olivier VERCRUYSSSE
François-Hubert DESCAMPS, procuration à Bernard CHOCRAUX
Christian DEVAUX, procuration à Patrick LEMAIRE
Thierry LAZARO, procuration à Luc FOUTRY
Guillaume FLUET, procuration à Nadège BOURGHELLE-KOS
Jean-Luc LEFEBVRE, procuration à Anne WAUQUIER

Absents excusés :

Isabelle LEMOINE, Coralie SEILLIER, Didier WIBAUX

Secrétaire de Séance : Valérie NEIRYNCK

CONSEIL COMMUNAUTAIRE du 31 mars 2025

Délibération CC_2025_043

COMMISSION 1 - MOBILITE - AMENAGEMENT - ADS

AMENAGEMENT

PLU de CAMPHIN EN CAREMBAULT - Modification de droit commun

Le Conseil Communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants

Vu le Plan Local d'Urbanisme de CAMPHIN-EN-CAREMBAULT, approuvé par le conseil municipal le 19 décembre 2016 et ayant fait l'objet d'une première modification, approuvée le 23 novembre 2017 puis d'une seconde, approuvée le 30 novembre 2020,

Vu l'Arrêté Préfectoral du 3 août 2021 portant transfert de la compétence PLU à la communauté de communes Pévèle Carembault au 1^{er} juillet 2021,

Vu l'avis de la Commission 1 - Aménagement, mobilité et ADS lors de sa séance du 20 mars 2025.

La commune de CAMPHIN-EN-CAREMBAULT a sollicité Pévèle Carembault afin que soit engagée une procédure d'évolution de son Plan Local d'Urbanisme communal pour plusieurs objets :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUe notamment les parcelles cadastrées B 1364, B 91 et B 1092 ;
- La modification de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) « les Près Lourés » afin d'y permettre la réalisation de logements adaptés aux personnes âgées et d'un crématorium ;
- La rectification d'erreurs de zonage ;
- La précision et la réécriture de certaines règles du Règlement.

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a réduit la durée de vie des zones 2AU instaurées après le 1^{er} janvier 2018, la passant de 9 à 6 ans.

Néanmoins, le PLU de CAMPHIN-EN-CAREMBAULT étant en vigueur depuis le 19 décembre 2016, sa zone 2AUe a conservé une durée de vie de 9 ans. Elle est donc toujours d'actualité et ce, jusqu'au 19 décembre 2025.

En matière d'ouverture à l'urbanisation des zones « à urbaniser » (AU), le Code de l'Urbanisme, en son article L.153-38, dispose que : « *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.* »

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie (seulement les parcelles B1364, B91 et B1092) de la zone 2AUe de CAMPHIN-EN-CAREMBAULT doit donc faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun.

Cette ouverture à l'urbanisation se justifie par l'insuffisante surface des gisements fonciers disponibles en renouvellement urbain pour permettre un projet de « village senior ». En effet, s'il est vrai qu'il existe des gisements fonciers dans le bourg principal, il n'en demeure pas moins qu'ils sont éparses, enclavés pour certains et de faible superficie ce qui réduit leur potentiel pour un tel projet.

La modification portera donc sur l'ouverture à l'urbanisation des parcelles B1364, B91 et B1092 et sera assortie d'une modification de l'OAP « Les Prés Lourés » afin de la préciser.

La commune souhaite ensuite rectifier des erreurs matérielles dues aux modifications successives du PLU. Ces corrections d'erreurs de zonage, rentrant en principe dans le champ d'application de la modification simplifiée, seront incorporées dans cette modification de droit commun.

Ainsi, après saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) et notification du projet aux Personnes Publiques Associées (PPA), 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 nommé par le Tribunal Administratif.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de PLU modifié, éventuellement amendé pour tenir compte des avis de la MRAe, des PPA, des observations du public exprimées pendant l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur, sera présenté au conseil communautaire qui sera appelé à délibérer sur son approbation.

Où 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) :

- ***De prescrire le lancement de la modification de droit commun n° 3 du PLU de CAMPHIN-EN-CAREMBAULT, conformément aux objectifs définis ci-dessus.***
- ***D'autoriser le Président, ou son représentant, à engager et organiser la procédure de modification du PLU.***
- ***D'autoriser le Président, ou son représentant, à signer tout document nécessaire au lancement de la modification de droit commun n° 3 du PLU de CAMPHIN-EN-CAREMBAULT.***

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

Le secrétaire de séance,

Valérie NEIRYNCK

Signé électroniquement par : Valérie NEIRYNCK
Date de signature : 01/04/2025
Qualité : SECRETAIRE DE SEANCE

Pour extrait conforme,

Le Président,

Luc FOUQUET

Signé électroniquement par : Luc FOUQUET
Date de signature : 02/04/2025
Qualité : PRESIDENT



Bordereau d'acquittement de transaction

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

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	CC_2025_043
Objet :	PLU de CAMPHIN EN CAREMBAULT - Modification de droit commun
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2025-04-04 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	2.1 - Documents d urbanisme
Identifiant unique :	059-200041960-20250404-CC_2025_043-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 059-200041960-20250404-CC_2025_043-DE-1-1_0.xml	text/xml	883 o
Document principal (Délibération) Nom original : CC_2025_043.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20250404-CC_2025_043-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	186.5 Ko

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
En attente d'etre postee	4 avril 2025 à 11h00min36s	Dépôt dans un état d'attente
Posté	4 avril 2025 à 11h08min49s	La transaction a été postée par l'agent télétransmetteur Fany DUQUENNE
En attente de transmission	4 avril 2025 à 11h09min11s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	4 avril 2025 à 11h09min14s	Transmis au MI
Acquittement reçu	4 avril 2025 à 11h09min28s	Reçu par le MI le 2025-04-04

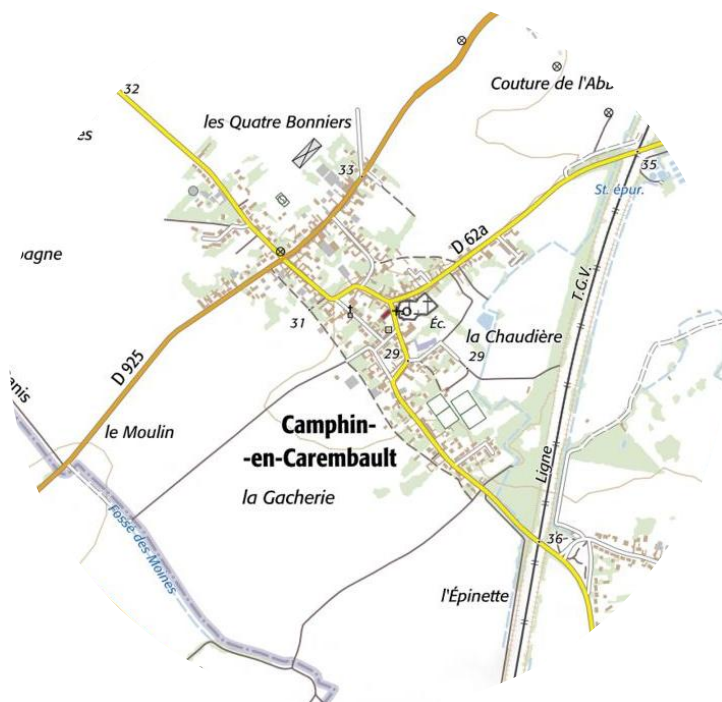
Communautés de Communes de

PEVELE CAREMBAUT

Modification du PLU de Camphin-en-Carembault



2



NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du
approuvant la Modification de Droit Commun du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Pont à Marcq,
Le Président,

Dossier 25040018

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Commune de

Pévèle Carembault

Modification du PLU de Camphin-en-Carembault

Notice de présentation

Version	Date	Description
Notice de présentation	10/09/2025	Modification de Droit Commun du PLU

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1.	CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU	7
CHAPITRE 2.	LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	11
CHAPITRE 3.	MODIFICATIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS.....	15
3.1	Modifications du Règlement graphique	16
3.1.1	Reclasser la parcelle B1144 en zone UE	16
3.1.2	Reclasser les parcelles C1622 et C1125 en zone UA.....	20
3.1.3	Reclasser les parcelles B1145 et B1709 en zone UA.....	23
3.2	Modification du Règlement écrit.....	26
3.2.1	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	26
3.2.2	Aspect extérieur des constructions	28
3.2.3	Hauteur maximale des constructions	34
3.2.4	Emprise au sol des constructions	36
3.2.5	Aires de stationnement	38
3.2.6	Occupations et utilisations du sol interdites	40
3.2.7	Modifications appliquées aux zones U transposées à la zone 1AUh.....	41
3.3	Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUe.....	42
3.3.1	Modification pour les parcelles B1364 et B0091	42
3.3.2	Modification de la parcelle B1092	58
3.4	Bilan des pièces impactées.....	77
3.5	Bilan des surfaces avant et après la modification	78
3.6	Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	80
CHAPITRE 4.	JUSTIFICATION DE L'ETUDE AU CAS PAR CAS MENEES PAR LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE	83
4.1	Contexte de l'évaluation environnementale.....	84
CHAPITRE 5.	INCIDENCES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION.....	91
5.1.1	Explications de la méthodologie du cas par cas personne publique responsable	92
5.2	Incidences sur les sites naturels sensibles environnants	93
5.3	Incidences sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	94
5.4	Incidences sur la ressource en eau.....	98
5.5	Incidences air climat énergie.....	98
5.6	Incidences sur les paysages et l'urbanisation.....	99
5.7	Incidences en matière de risques et de nuisances.....	99
5.8	Incidences sur la mobilité et les déplacements.....	102
5.9	Synthèse des incidences.....	103

AVANT PROPOS

Le PLU constitue le document de base de la planification urbaine à l'échelle communale. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zones et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations Préalables, Permis de Démolir, etc.).

Le dossier du PLU actuel se compose de six documents :

- Le rapport de présentation établit un état des lieux, expose les objectifs et justifie les options d'aménagement retenues dans le PLU ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les conditions d'aménagement des zones de développement de nouveaux quartiers ;
- Le règlement graphique portant information des limites de zonage, des réservations pour des équipements publics ou d'intérêt général, de la localisation des espaces boisés classés et des servitudes d'urbanisme ;
- Le règlement écrit qui fixe les règles applicables aux terrains dans les diverses zones du territoire ;
- Les annexes contiennent des documents écrits et graphiques tels que le porter à connaissance de l'Etat, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les plans des réseaux...

La commune de Camphin-en-Carembault est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2016.

Celui-ci a fait l'objet de deux procédures de modification de droit commun approuvées :

- Le 23 novembre 2017 ;
- Le 30 novembre 2020.

L'Arrêté Préfectoral du 3 août 2020 a porté le transfert de compétence « *Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale* » à la Communauté de Communes Pévèle Carembault au 1^{er} juillet 2021. Par conséquent, c'est **la Communauté de Communes Pévèle Carembault qui est compétente en matière de document d'urbanisme.**

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 31 mars 2025, la Communauté de Communes Pévèle Carembault a décidé d'engager une nouvelle procédure de Modification de Droit Commun du PLU de Camphin-en-Carembault.

Cette procédure constitue par conséquent la troisième modification de droit commun du PLU de la Commune de Camphin-en-Carembault.

Les objectifs de cette modification sont les suivants :

- Modifier le règlement écrit sur les points suivants :
 - Intégrer la possibilité de construction en second rang, avec des conditions strictes afin d'assurer la cohérence urbaine et la qualité d'insertion dans le tissu existant ;
 - Modifier la règle concernant l'aspect extérieur des constructions ;
 - Modifier la règle concernant la hauteur maximale des constructions ;
 - Définir une règle d'emprise au sol concernant le secteur UA ;
 - Encadrer les changements de destination et le caractère fonctionnel des stationnements ;
 - Interdire certaines occupations et utilisations du sol ;
 - Harmoniser les évolutions du règlement appliquées en zone U avec la zone 1AUh.
- Modifier le règlement graphique sur les points suivants :
 - Reclasse la parcelle B1144 de la zone 2AUe vers la zone UE ;
 - Reclasse les parcelles C1622 et C1125 de la zone A vers la zone UA ;
 - Reclasse les parcelles B1145 et B1709 de la zone UE vers la zone UA.
- Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUe :
 - Modification des parcelles B1364 et B0091
 - Reclasse le secteur concerné en zone 1AUh, en cohérence avec la vocation résidentielle du projet ;
 - Adapter l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Près Lourés » existante.
 - Modification de la parcelle B1092
 - Reclasse le secteur concerné en zone 1AUI, en cohérence avec la vocation d'équipement public du projet ;

- Créer des règles pour le sous-secteur 1AU ;
- Adapter l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) « Près Lourés ».

CHAPITRE 1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU

Les procédures de modification et de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sont fixées **par les articles L153-36 à L153-48** du Code de l'urbanisme de la manière suivante :

Code de l'urbanisme - Partie législative - Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme - Titre V : Plan local d'urbanisme - Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme:

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :

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.

Article L153-37 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :

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.

Article L153-38 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :

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.

Article L153-39 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :

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.

Sous-section 1 : Modification de droit commun

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er 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.

Article L153-43 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :

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.

Article L153-44 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Sous-section 2 : Modification simplifiée

Article L153-45 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15/11/2022) :

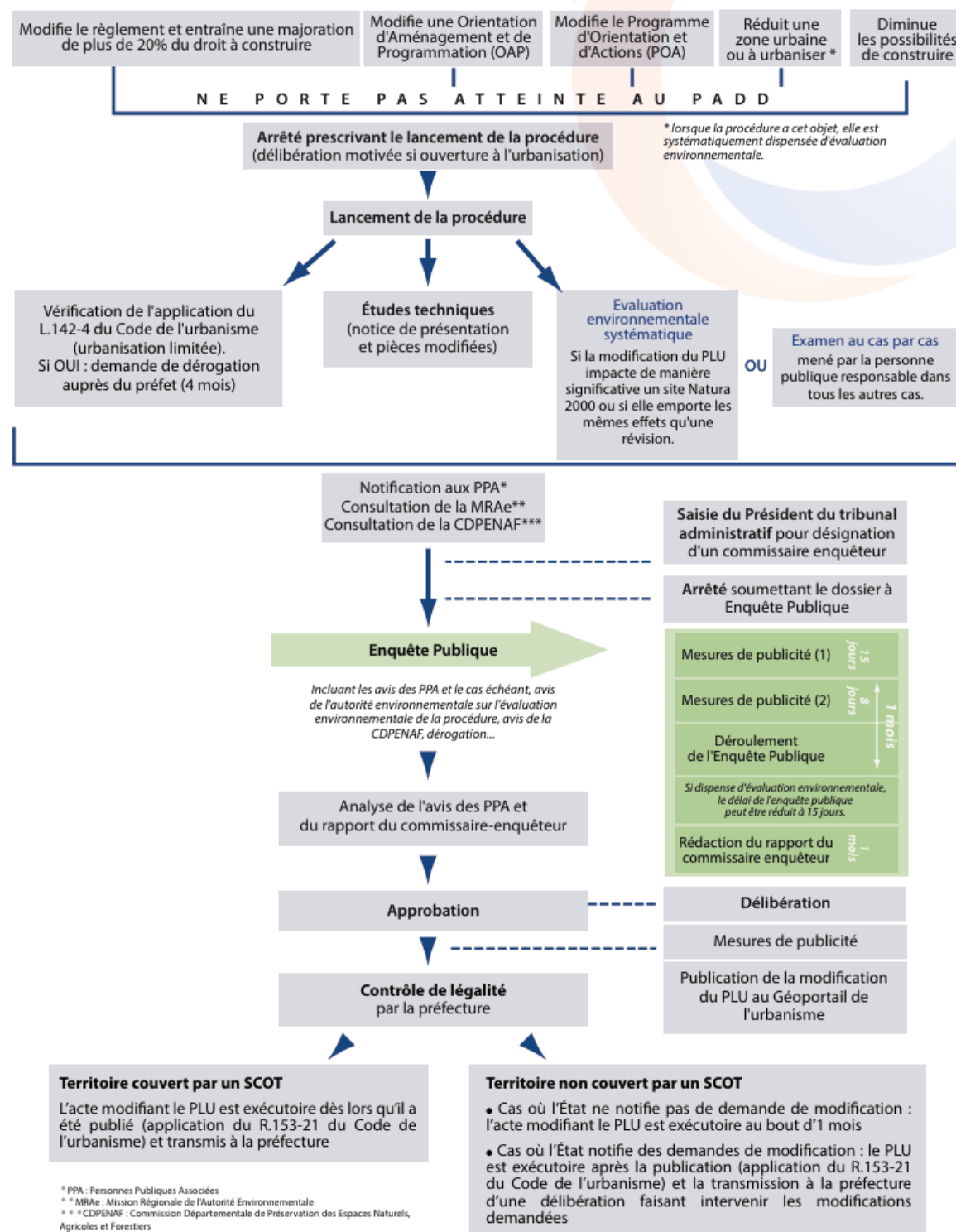
L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

CHAPITRE 2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Le tableau ci-dessous permet d'expliquer pour quelles raisons la modification de droit commun du PLU est la procédure adaptée aux corrections envisagées :

Articles	Code de l'Urbanisme	Justifications
L153-31	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances	La présente modification n'envisage pas de changer les orientations du PADD ni de porter atteinte à l'économie générale du PADD. Le projet ne réduit pas une protection édictée, un EBC, ou une zone A ou N. Il n'induit pas de graves risques de nuisances. La révision n'est donc pas nécessaire pour réaliser les amendements envisagés dans le PLUi.
L153-36	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	Les adaptations envisagées impliquent une modification du règlement écrit et graphique (plan de zonage). Il entre par conséquent dans ce cas.
L153-41	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU Il est soumis à enquête publique	La modification conduit à augmenter ou à limiter les possibilités de construire. La procédure est donc soumise à la procédure de modification de droit commun.
L153-45	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	Les adaptations apportées n'entrent pas dans le cadre d'une correction d'erreur matérielle. En outre, pour les raisons exposées ci-dessus, cette procédure ne peut être adoptée selon une procédure simplifiée.

Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme



CHAPITRE 3. MODIFICATIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS

3.1 Modifications du Règlement graphique

3.1.1 Reclasser la parcelle B1144 en zone UE

3.1.1.1 Justifications apportées

■ Localisation du projet

La commune propose de reclasser la parcelle B1144 située à l'Est de la commune, actuellement en secteur 2AUe, en zone UE. Le secteur 2AUe est une zone d'urbanisation future destinée principalement aux activités économiques, tandis que la zone UE est une zone urbaine déjà affectée à ces mêmes usages.



Photo 1. Localisation de la parcelle B1144 – source : géoportail, juillet 2025

■ Modifications et justifications apportées

Cette modification vise à aligner le zonage avec la réalité du terrain et l'activité économique existante sur la parcelle. En effet, une activité économique est déjà présente sur ce site, et cela est confirmé par une capture Google Street View de 2018 qui montre la présence d'une entreprise active à cette époque, et toujours présente aujourd'hui.

Le reclassement de la parcelle B1144 en zone UE permettrait de mieux refléter l'usage réel du site, en reconnaissant la nature déjà urbaine et économique de cette parcelle. Cela garantirait également une meilleure cohérence dans le règlement graphique.

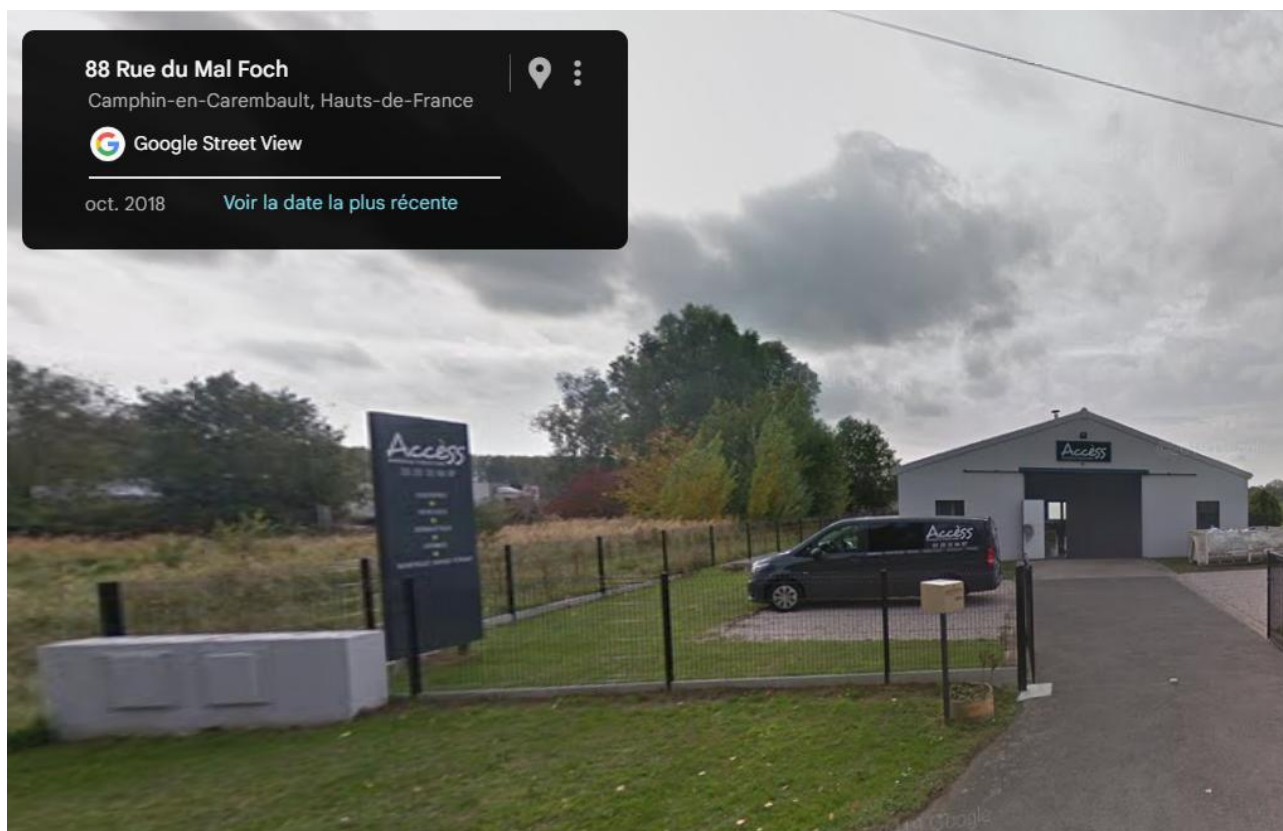


Photo 2. Vue Google Maps street view de la parcelle B1144 en 2018 – source : Google Maps street view, juillet 2025

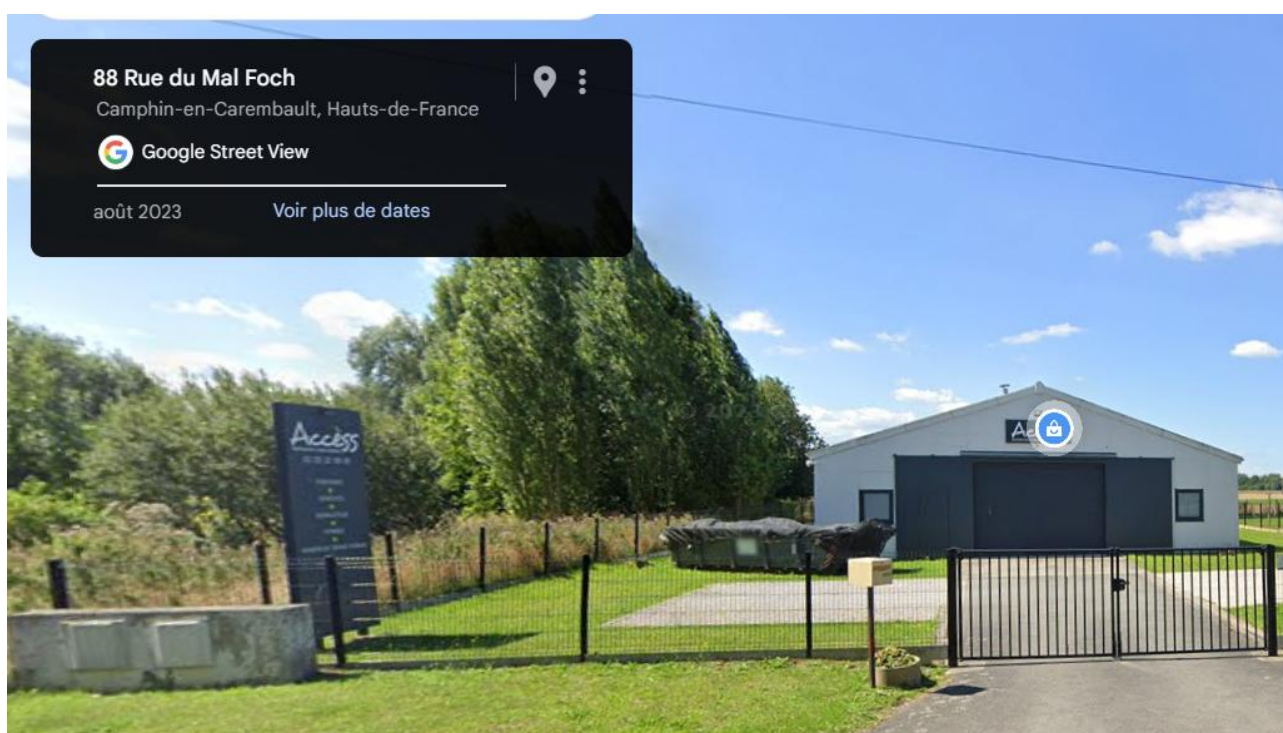
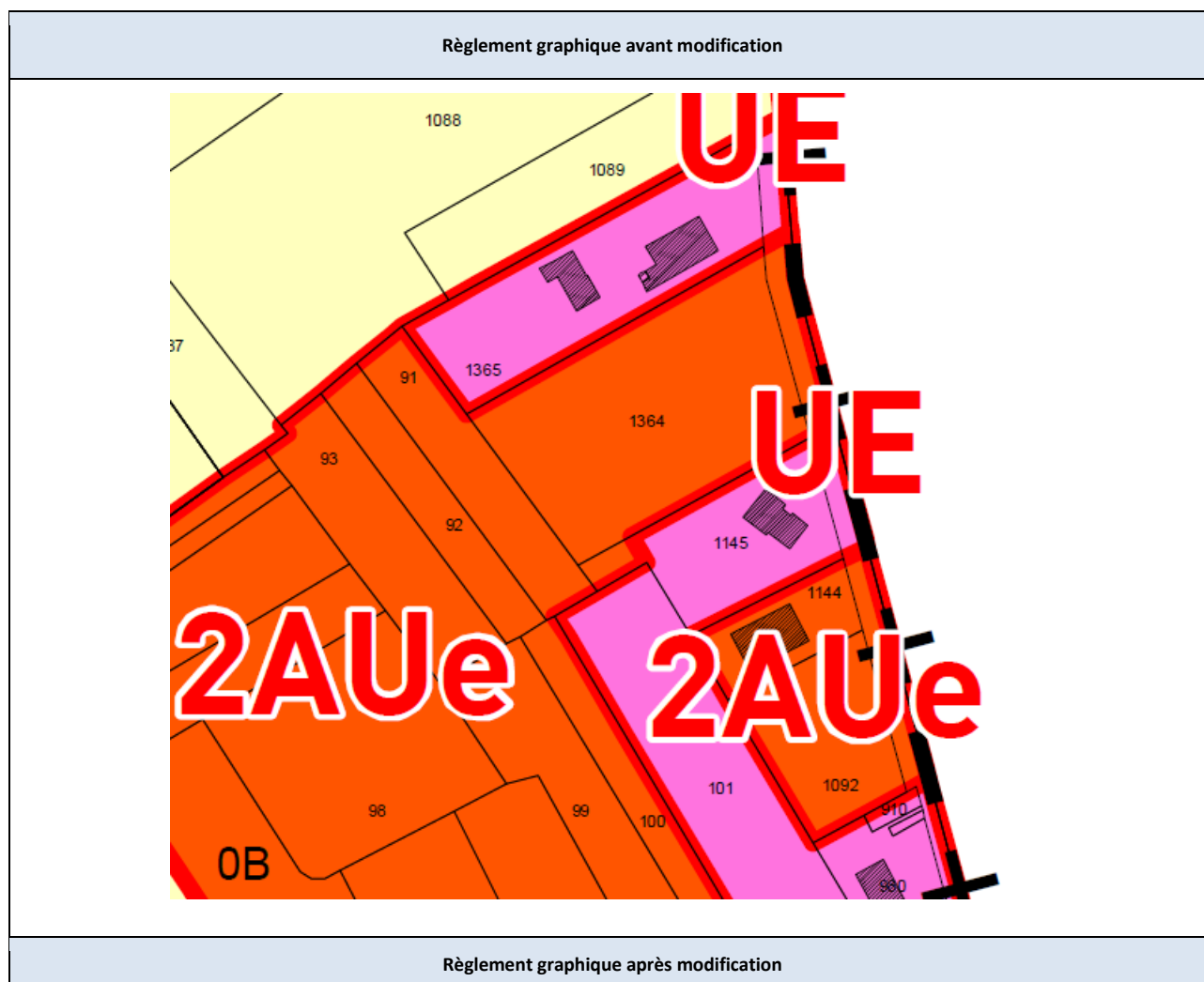


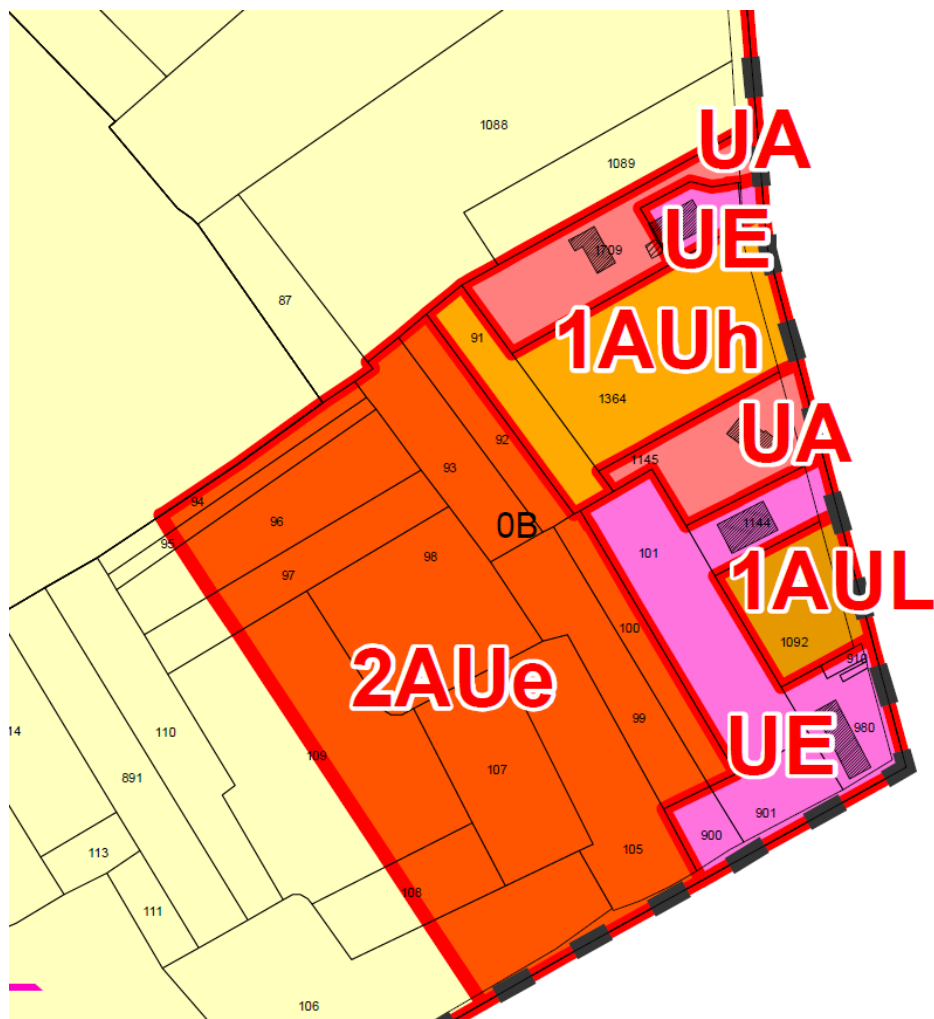
Photo 3. Vue Google Maps street view de la parcelle B1144 en 2023 – source : Google Maps street view, juillet 2025

Il convient également de préciser que lorsque le PLU a été approuvé en 2020, la cadastre identifiait d'ores et déjà l'activité sur la parcelle.

3.1.1.2 Modifications des pièces apportées



Règlement graphique avant modification



3.1.2 Reclasser les parcelles C1622 et C1125 en zone UA

3.1.2.1 Justifications apportées

■ Localisation du projet

Les parcelles cadastrales C1622 et C1125 sont situées au cœur du Hameau d'Ennecourt, en secteur A, il s'agit d'une zone à vocation agricole.



Photo 4. Localisation des parcelles C1622 et 1125 – source : geoportail, juillet 2025

■ Modifications et justifications apportées

La modification proposée vise à reclasser les parcelles C1622 et C1125 en zone UAa, Secteur urbain à vocation principale d'habitat d'Ennecourt soumis à un aléa remontée de nappe. Cette modification vise à confirmer la vocation urbaine de ce secteur qui présente une habitation existante. Les deux parcelles représentent 599m².

Le SRADDET propose une cartographie qui reprend la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle de la région selon OSC2D. Cette source de donnée affiche que les parcelles C1622 et 1125 ont un couvert de surface bâtie et un usage d'habitat discontinu moyennement compact.

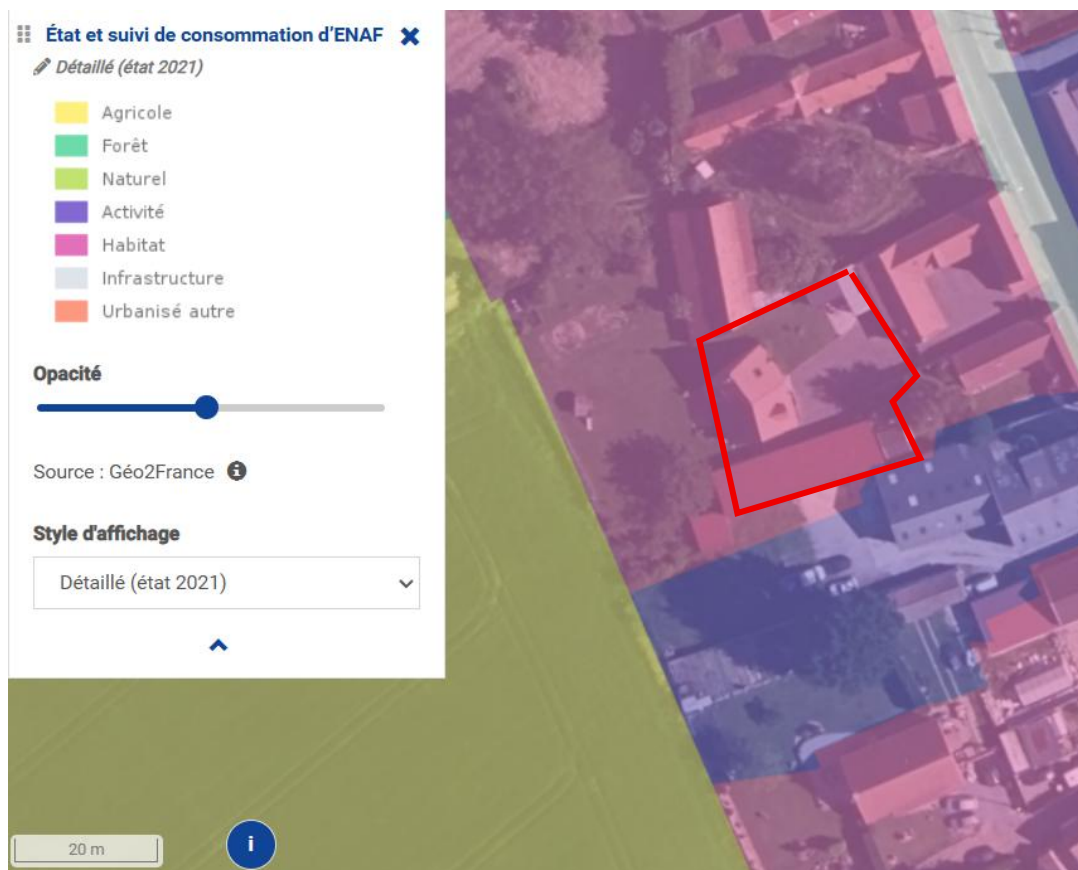


Photo 5. Classement d'ENAF, OC2D – source : Géo2france, juillet 2025

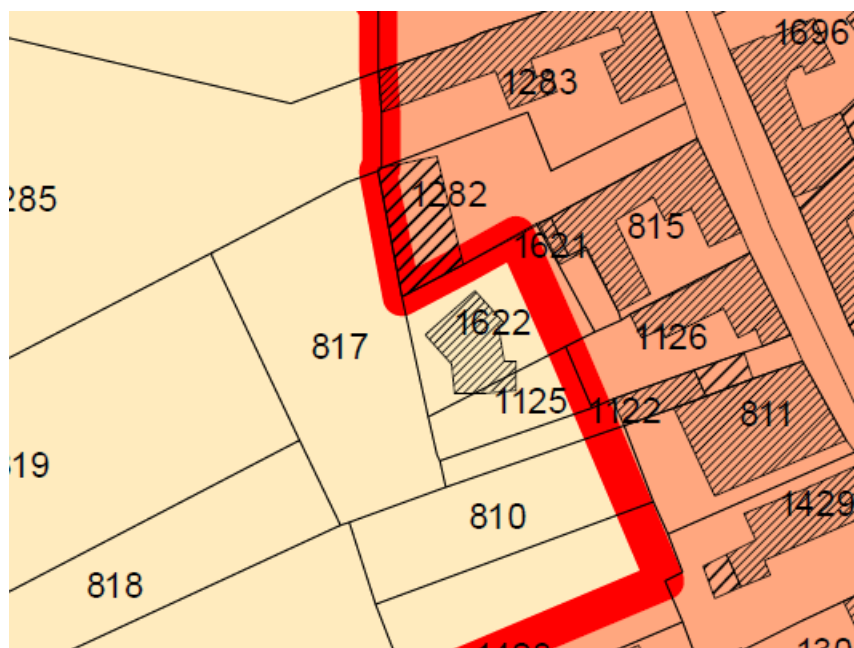
Selon les photos aériennes de 2015, les parcelles C 1622 et 1125 étaient déjà urbanisées. Ainsi, cette modification vise à rectifier une erreur matérielle.



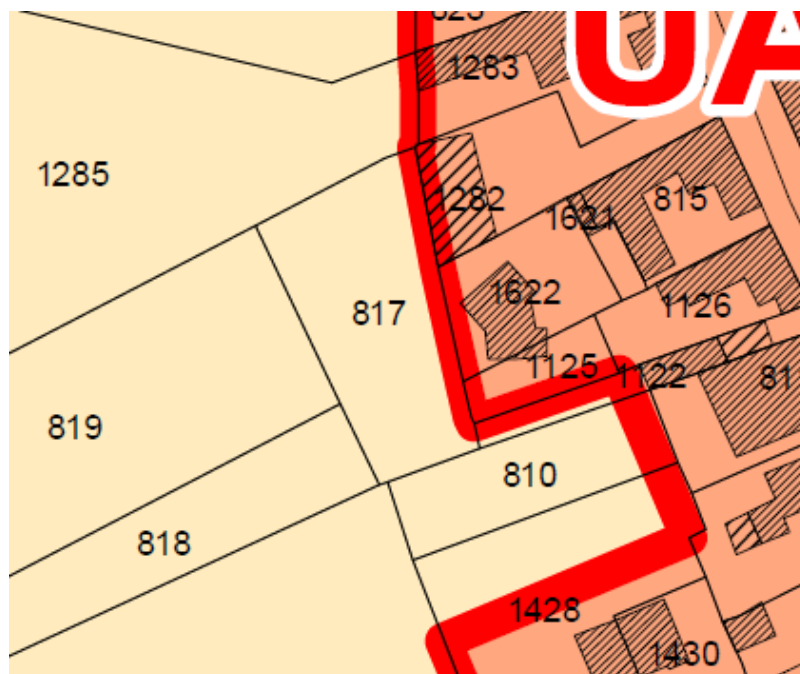
Photo 6. Localisation du site (photo aérienne de 2015) – source : Géo2france, juillet 2025

3.1.2.2 Modifications des pièces apportées

Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification



3.1.3 Reclasser les parcelles B1145 et B1709 en zone UA

3.1.3.1 Justifications apportées

■ Localisation du projet

Les parcelles cadastrales B1145 et B1709 sont situées au nord de la commune, dans un secteur actuellement classé en zone UE, à savoir une zone urbaine principalement affectée aux activités économiques. L'ancienne parcelle B1365 a été divisée en deux unités cadastrales distinctes : B1709 et B1707, tandis que la parcelle B1145 reste inchangée dans sa configuration.

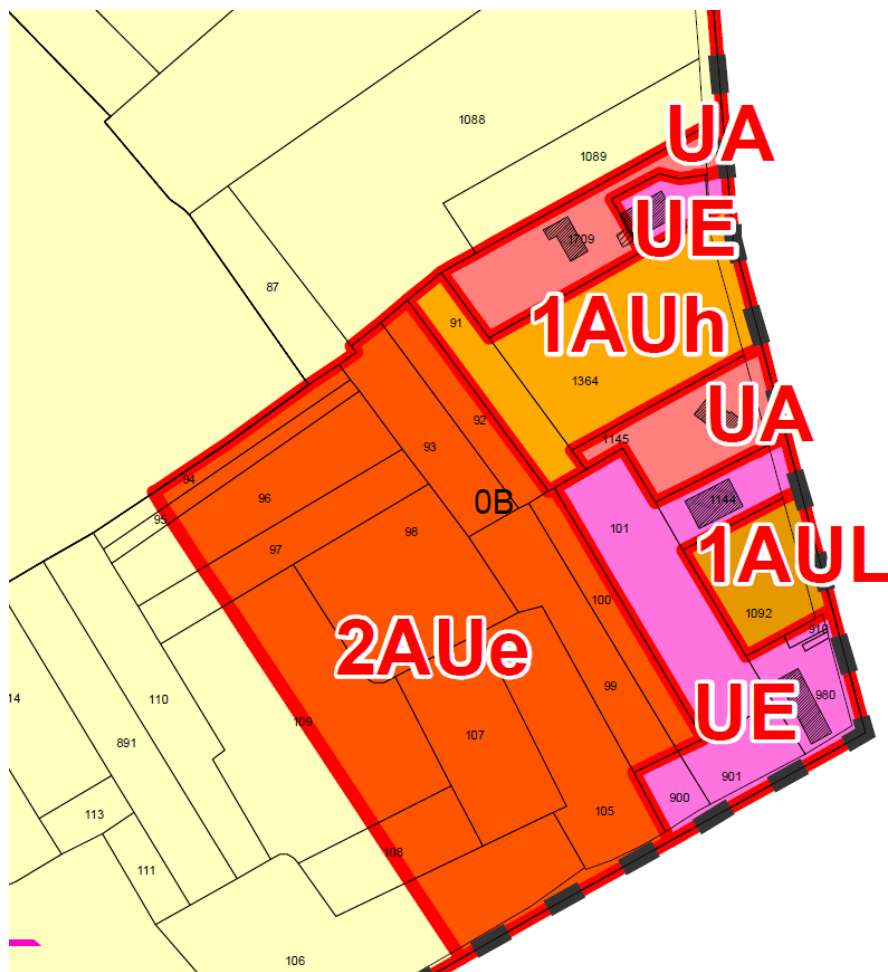


Photo 7. Localisation des parcelles – source : Géoportail, juillet 2025

■ Modifications et justifications apportées

La modification proposée consiste à reclasser les parcelles B1709 et B1145 en zone UA, zone urbaine à vocation d'habitat. Ce reclassement est en parfaite adéquation avec leur usage actuel, qui est exclusivement résidentiel. En effet, ces parcelles sont occupées par des habitations et ne correspondent pas à la vocation économique qui caractérise la zone Ue. Le maintien de ces parcelles dans une zone dédiée aux activités économiques serait en décalage avec leur usage réel, créant ainsi une incohérence qui pourrait nuire à la gestion urbaine future de la commune. Ainsi, ces deux parcelles passeront de Ue à Ua. En revanche, la parcelle B1707 est maintenue en zone Ue.

Règlement graphique avant modification



3.2 Modification du Règlement écrit

3.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.2.1.1 Justifications apportées

■ Modifications et justifications apportées

La commune souhaite introduire la possibilité de constructions en second rang, tout en encadrant strictement cette option afin de garantir une cohérence urbaine et une qualité d'insertion dans le tissu existant. L'objectif est de permettre une densification maîtrisée tout en préservant l'identité et l'esthétique des quartiers.

En revanche, la construction en troisième rang sera interdite. Cette restriction vise à préserver l'intimité des habitations en premier rang, à éviter un enchevêtrement excessif des constructions, et à maintenir une qualité de vie pour les résidents. La mise en place de cette règle permettra également de conserver une organisation urbaine claire et lisible, en respectant une hiérarchie des espaces.

L'autorisation de construire en second rang peut être un outil stratégique pour optimiser l'usage du foncier, notamment dans des zones déjà urbanisées, en densifiant. Pour cela, il s'agit de modifier l'article UA6, implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Par ailleurs, une clarification réglementaire sera effectuée. Pour cela, la commune souhaite supprimer la phrase : « *Dans les marges de recul imposées ci-dessus, est admis l'aménagement de constructions existantes dans la mesure où le projet est compatible avec l'ensemble des autres règles.* ». Cette modification permettra de clarifier et de renforcer la rigueur réglementaire de l'actuel article 6.

3.2.1.2 Modifications des pièces apportées

Légende :

Ajout : texte ajouté

~~Suppression~~ : texte supprimé

Règlement écrit avant modification

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

Dans la zone UA et les secteurs UAi et UAn :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ; les annexes ou locaux accessoires en front à rue doivent également respecter ce recul.

Si l'alignement est à moins de 6 mètres de l'axe de la voie, les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres à compter dudit axe.

D'autre part, les constructions en retrait de la limite de construction sont autorisées sous réserve que la rupture d'alignement porte sur un front à rue supérieur ou égal à 15 mètres et que l'aménagement proposé ne compromette pas la bonne tenue de la voie et des espaces libres intérieurs. Dans ce cas, le retrait ne pourra être inférieur à 5 mètres. Dans le cas d'une construction édifiée sur un terrain situé à l'angle de 2 voies, cette règle peut ne s'appliquer qu'à partir de la voie qui assure la desserte de la construction si le projet ne compromet pas la sécurité du carrefour.

Dans les secteurs UAr et UArn :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul identique à l'une des constructions voisines et en ordre continu, c'est-à-dire contiguës aux limites séparatives latérales du terrain.

Dans le secteur UAa :

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de l'Autoroute A1. Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Les annexes ou locaux accessoires en front à rue, annexes, extensions ou locaux accessoires doivent également respecter ce recul.

Dans le cas d'une construction édifiée sur un terrain situé à l'angle de 2 voies, cette règle peut ne s'appliquer qu'à partir de la voie qui assure la desserte de la construction si le projet ne compromet pas la sécurité du carrefour.

En plus des règles ci-dessus, dans toute la zone :

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

Dans les marges de recul imposées ci-dessus, est admis l'aménagement de constructions existantes dans la mesure où le projet est compatible avec l'ensemble des autres règles.

Règlement écrit après modification

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

Dans la zone UA et les secteurs UAi et UAn :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ; les annexes ou locaux accessoires en front à rue doivent également respecter ce recul.

Si l'alignement est à moins de 6 mètres de l'axe de la voie, les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres à compter dudit axe.

~~D'autre part, les constructions en retrait de la limite de construction sont autorisées sous réserve que la rupture d'alignement porte sur un front à rue supérieur ou égal à 15 mètres et que l'aménagement proposé ne compromette pas la bonne tenue de la voie et des espaces libres intérieurs. Dans ce cas, le retrait ne pourra être inférieur à 5 mètres. Dans le cas d'une construction édifiée sur un terrain situé à l'angle de 2 voies, cette règle peut ne s'appliquer qu'à partir de la voie qui assure la desserte de la construction si le projet ne compromet pas la sécurité du carrefour.~~

La construction en second rang est également autorisée, à condition que les trois règles suivantes soient respectées :

- **La construction en second rang doit intervenir après la construction en premier rang, ou au minimum après l'obtention de l'avis favorable du permis de construire de la construction en premier rang ;**
- **La façade la plus proche des constructions du second rang doit être édifiée avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la façade arrière de la construction principale du premier rang ;**
- **La façade la plus proche des constructions du second rang doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite arrière de la parcelle située en premier rang.**

La construction en troisième rang est interdite.

Dans les secteurs UAr et UArn :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul identique à l'une des constructions voisines et en ordre continu, c'est-à-dire contiguës aux limites séparatives latérales du terrain.

Dans le secteur UAa :

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de l'Autoroute A1.

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Les annexes ou locaux accessoires en front à rue, annexes, extensions ou locaux accessoires doivent également respecter ce recul.

Dans le cas d'une construction édifiée sur un terrain situé à l'angle de 2 voies, cette règle peut ne s'appliquer qu'à partir de la voie qui assure la desserte de la construction si le projet ne compromet pas la sécurité du carrefour.

En plus des règles ci-dessus, dans toute la zone :

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

~~Dans les marges de recul imposées ci-dessus, est admis l'aménagement de constructions existantes dans la mesure où le projet est compatible avec l'ensemble des autres règles.~~

3.2.2 Aspect extérieur des constructions

3.2.2.1 Justifications apportées

■ Modifications et justifications apportées

La commune souhaite supprimer les références au nuancier RAL dans le cadre des teintes autorisées pour les maçonneries et les toitures, et réformer la réglementation afin d'offrir plus de souplesse tout en préservant la qualité et l'harmonie de l'urbanisme local. Cette modification s'appliquera à l'ensemble des zones de la commune. Elle vise à répondre à la fois aux évolutions des pratiques architecturales modernes et à la nécessité de maintenir une certaine uniformité esthétique dans les constructions, tout en permettant une plus grande diversité dans les matériaux et les couleurs.

Le nuancier RAL, bien qu'il offre une palette de couleurs standardisée, s'avère souvent trop restrictif dans le cadre d'une urbanisation dynamique. Cette norme ne prend pas toujours en compte la diversité des matériaux modernes ni les spécificités des projets individuels. En supprimant cette référence, la commune souhaite offrir aux architectes et aux maîtres d'œuvre davantage de liberté créative tout en respectant l'harmonie globale de l'environnement bâti.

Il sera proposé une formulation plus souple dans l'article 11 du règlement du PLU, qui encadrera les matériaux et teintes autorisés de manière plus flexible. Cette nouvelle formulation permettra d'éviter une uniformité trop stricte, tout en garantissant des matériaux de qualité et adaptés à leur environnement, contribuant ainsi à une diversité esthétique maîtrisée.

Cette adaptation concerne à la fois les couvertures mais aussi les toitures.

Une autre question importante qui sera abordée est celle des toitures terrasses, également présente au sein de l'article 11. Cette problématique a parfois donné lieu à des ambiguïtés dans les précédentes versions du PLU, notamment concernant la proportion de surface qu'une toiture terrasse peut occuper dans les constructions à usage d'habitation.

Pour lever toute ambiguïté, il est prévu d'introduire une règle explicite qui définira un pourcentage de surface maximum pour les toitures terrasses dans les constructions résidentielles. Cette règle vise à éviter que des toitures terrasses excessivement grandes ne nuisent à l'esthétique générale. En limitant cette surface, la commune souhaite assurer que les toitures terrasses restent compatibles avec le caractère des zones résidentielles tout en permettant des aménagements extérieurs de qualité.

3.2.2.2 Modifications des pièces apportées

Légende :

Ajout : texte ajouté

~~Suppression~~ : texte supprimé

Règlement écrit avant modification

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues.
Peuvent être admises les constructions réalisées dans le style authentique des "rouges barres" sous réserve de l'utilisation exclusive des matériaux traditionnels (briques et pierres de type Lezennes) et du respect des proportions classiques entre ces deux matériaux.
L'aspect ciment brut est interdit. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.
Seules les couleurs du référentiel RAL ci-dessous sont autorisées en façade sur rue :



c) couverture :

Les toitures doivent être à deux versants avec ou sans brisis.

La pente de toiture sera comprise entre 40 et 50 degrés.

Les deux points précédents ne s'appliquent pas aux vérandas et annexes.

En dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente ne sont admises que pour des excroissances de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes de faible importance (moins de 40 m²)..

Les toitures terrasses ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance (moins de 40 m²), par rapport à la construction principale.

Les matériaux de couverture devront être d'aspect tuile ou d'aspect ardoise. Les deux points précédents ne s'appliquent pas aux vérandas et annexes.

Seules les couleurs du référentiel RAL ci-dessous sont autorisées en toiture :

Règlement écrit avant modification



Règlement écrit après modification

b) maçonnerie :

Les constructions seront d'aspect brique de terre cuite naturelle.

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues

Peuvent être admises les constructions réalisées dans le style authentique des "rouges barres" sous réserve de l'utilisation exclusive des matériaux traditionnels (briques et pierres de type Lezennes) et du respect des proportions classiques entre ces deux matériaux

L'aspect ciment brut est interdit. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

~~Seules les couleurs du référentiel RAL ci-dessous sont autorisées en façade sur rue :~~

Les façades devront être réalisées dans les matériaux suivants, reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes :

- Brique de ton rouge orangé ou gris clair ;
- Bardage bois ou bois composite de teinte naturelle, ton pierre, ton sable ou ton gris clair ;
- Matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) devront être revêtus d'un enduit de finition. La teinte de cet enduit devra être dans les tons pierre, sable, gris clair, gris foncé, blanc cassé ou rouge orangé.



Règlement écrit avant modification

c) couverture :

Les toitures doivent être à deux versants avec ou sans brisis. La pente de toiture sera comprise entre 40 et 50 degrés.

~~Les deux points précédents ne s'appliquent pas aux vérandas et annexes.~~

~~En dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente ne sont admises que pour des excroissances de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes de faible importance (moins de 40 m²).~~

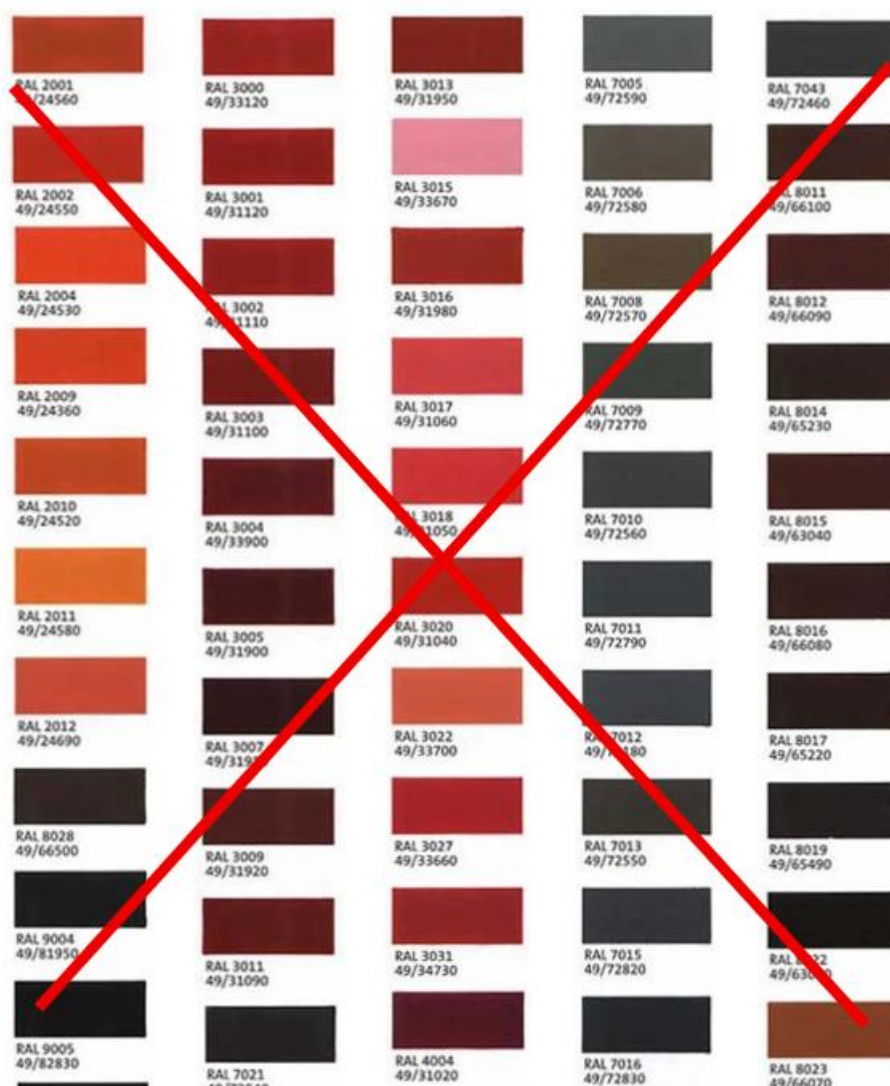
~~Les toitures terrasses ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance (moins de 40 m²), par rapport à la construction principale.~~

La couverture peut comporter une surface en toiture-terrasse ou mono-pente dans la limite de 40 % de la surface de toiture totale, les 60 % restants devant être constitués de toitures à deux pans.

Les matériaux de couverture devront être d'aspect tuile ou d'aspect ardoise. Les deux points précédents ne s'appliquent pas aux vérandas et annexes.

Seules les couleurs du référentiel RAL ci-dessous sont autorisées en toiture :

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouges-orangés de la tuile de terre cuite ou bleues-noires de l'ardoise naturelle ou noir ou rouge de la tuile vernissée ou noires mates de la tuile de terre cuite.



3.2.3 Hauteur maximale des constructions

3.2.3.1 Justifications apportées

■ Modifications et justifications apportées

La commune souhaite apporter une précision importante concernant la cote altimétrique des constructions, en particulier la hauteur du rez-de-chaussée par rapport à la voirie. L'objectif est d'assurer une meilleure cohérence architecturale et de garantir une intégration harmonieuse des bâtiments dans le tissu urbain existant, tout en répondant aux besoins de sécurité, d'accessibilité, et de gestion des écoulements d'eaux pluviales.

La règle actuelle relative à la hauteur maximale des constructions et à la cote altimétrique du rez-de-chaussée, qui figure actuellement à l'article 11, sera reformulée et déplacée vers l'article 10 pour une meilleure lisibilité et une organisation plus logique du règlement. Ce déplacement vise à rendre plus explicite la gestion des hauteurs des constructions, en particulier dans les zones où la topographie ou les besoins spécifiques de l'urbanisme exigent des règles plus strictes ou adaptées.

Afin de garantir une compréhension claire et une application cohérente, la règle concernant la cote altimétrique du rez-de-chaussée sera reformulée comme suit :

« La cote altimétrique 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre par rapport au niveau de la voirie, sauf prescriptions contraires spécifiques à certains secteurs (UAi, UAn, etc.). »

3.2.3.2 Modifications des pièces apportées

Légende :

Ajout : texte ajouté

Suppression : texte supprimé

Règlement écrit avant modification
e) aspect général : Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités en harmonie avec le reste de la construction. Les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être en harmonie avec le reste de la construction. Les antennes paraboliques, quelles que soient leurs dimensions, ne doivent pas être visibles de la voie publique f) la cote altimétrique □ 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la voirie. g) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou dissimulées derrière un rideau de verdure h) clôtures : les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul des constructions, doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences locales, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. La hauteur maximale des clôtures et portes de clôtures est limitée à 2 mètres.
Règlement écrit après modification

Règlement écrit avant modification

~~f) la cote altimétrique $\pm$ 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la voirie.~~

g) f) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou dissimulées derrière un rideau de verdure

h) g) clôtures :

les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul des constructions, doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences locales, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. La hauteur maximale des clôtures et portes de clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UA et les secteurs ~~UAi~~, ~~UAn~~, ~~UAr~~ et ~~UArn~~ :

En aucun cas la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut dépasser 8 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage. Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Dans le secteur ~~UAa~~ :

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut dépasser 8 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage.

En plus des règles ~~ci-dessus~~, dans toute la zone :

En ce qui concerne les autres bâtiments cette hauteur maximale est portée à 16 mètres au faîtage. Toutefois un dépassement de cette limite pourra être admis dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F. etc.) ainsi que les édifices culturels.

~~La cote altimétrique $\pm$ 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la voirie.~~

3.2.4 Emprise au sol des constructions

3.2.4.1 Justifications apportées

■ Modifications et justifications apportées

La règle actuelle relative à l'emprise au sol pour les secteurs UAi, UAn, UArn et UAa est maintenue. Toutefois, la commune souhaite désormais introduire une règle spécifique pour le secteur UA « stricte ». À ce jour, ce secteur ne dispose d'aucune règle clairement définie en matière d'emprise au sol, ce qui a conduit à une certaine incertitude dans la gestion de l'urbanisation et à des incohérences possibles entre les projets.

Une proposition de règle pourrait être formulée comme suit :

« L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière. »

Cette limite vise à assurer une densification maîtrisée et à éviter la surconstruction, ce qui permet de maintenir une aération suffisante entre les bâtiments et de préserver des espaces extérieurs (jardins, espaces verts, etc.). Une telle règle permettrait également de mieux contrôler l'évolution du secteur, en offrant une certaine flexibilité tout en préservant la qualité du cadre de vie.

Cette règle favorise également la préservation des espaces verts, en réduisant la surface bétonnée ou construite au sol. Elle permet ainsi de mieux concilier urbanisation et nature, en garantissant que des espaces de respiration sont maintenus.

3.2.4.2 Modifications des pièces apportées

Légende :

Ajout : texte ajouté

Suppression : texte supprimé

Règlement écrit avant modification
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS Dans les secteurs UAi, UAn, UArn et UAa : L'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière pour la construction et les éventuels exhaussements mis en œuvre pour la mise en sécurité. Si cette emprise au sol est déjà atteinte par les bâtiments existant à la date d'approbation du présent PLU, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20 m² d'emprise ; cette extension devra faire l'objet d'une mise en sécurité. Les constructions réalisées sur pilotis n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol pour l'application de la règle exposée dans le paragraphe précédent. Pour les autres secteurs: Il n'est pas fixé de règles.
Règlement écrit après modification

Règlement écrit avant modification

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur ~~UA~~ :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est fixée à 40% de la superficie du terrain et 60% pour les constructions à usage d'activités, ainsi que pour les rez-de-chaussée commerciaux, d'artisanat et de services. Si cette emprise au sol est déjà atteinte par les bâtiments existant à la date d'approbation du présent PLU, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs ~~UAI, UAn, UArn et UAa~~ :

L'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière pour la construction et les éventuels exhaussements mis en œuvre pour la mise en sécurité. Si cette emprise au sol est déjà atteinte par les bâtiments existant à la date d'approbation du présent PLU, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20 m² d'emprise ; cette extension devra faire l'objet d'une mise en sécurité.

Les constructions réalisées sur pilotis n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol pour l'application de la règle exposée dans le paragraphe précédent.

~~Pour les autres secteurs:~~

~~Il n'est pas fixé de règles.~~

3.2.5 Aires de stationnement

3.2.5.1 Justifications apportées

■ Modifications et justifications apportées

La commune souhaite reformuler l'article 12 du règlement écrit, relatif aux aires de stationnement, afin de mieux encadrer les changements de destination et le caractère fonctionnel des stationnements. Cette révision a pour objectif de garantir une gestion adaptée des espaces de stationnement face à l'évolution des formes d'habitat.

En particulier, la règle vise à s'assurer que les places de stationnement soient non commandées, c'est-à-dire qu'elles soient utilisables sans entraver l'accès ou la sortie d'un autre véhicule.

3.2.5.2 Modifications des pièces apportées

Légende :

Ajout : texte ajouté

~~Suppression~~ : texte supprimé

Règlement écrit avant modification
ARTICLE UA 12 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées. Sont exigées au minimum : - pour les constructions comportant au moins 2 logements : deux places de stationnement au minimum par logement. Dans le cas de logements financés par un prêt aidé par l'État, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement ; - pour les constructions comportant au moins 1 logement : deux places de stationnement par logement doit être aménagée sur le terrain garage non compris ; - pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'immeuble. Dans les lotissements et opérations groupées de 3 lots et plus, des aires de stationnement sur le domaine public doivent être aménagées à raison d'une place de stationnement pour 2 logements (en cas d'un nombre de logements impaire, le calcul du nombre de places est à ramener à l'entier inférieur). <u>Modalités d'application :</u> En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Toutefois, le constructeur ne sera pas tenu de réaliser dans un rayon de 150 mètres les emplacements qui lui font défaut si ceux-ci sont au nombre de deux maximum. Pour l'ensemble des services publics et parapublics, la réduction de ces normes peut être admise à titre exceptionnel si le pétitionnaire fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résultent de l'application de la règle générale. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
Règlement écrit après modification

Règlement écrit avant modification

ARTICLE UA 12 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

~~Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.~~

~~Sont exigées au minimum :~~

- ~~— pour les constructions comportant au moins 2 logements + deux places de stationnement au minimum par logement. Dans le cas de logements financés par un prêt aidé par l'État, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement ;~~
- ~~— pour les constructions comportant au moins 1 logement + deux places de stationnement par logement doit être aménagée sur le terrain garage non compris ;~~
- ~~— pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) + une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'immeuble.~~

~~Dans les lotissements et opérations groupées de 3 lots et plus, des aires de stationnement sur le domaine public doivent être aménagées à raison d'une place de stationnement pour 2 logements (en cas d'un nombre de logements impair, le calcul du nombre de places est à ramener à l'entier inférieur).~~

~~Modalités d'application :~~

~~En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Toutefois, le constructeur ne sera pas tenu de réaliser dans un rayon de 150 mètres les emplacements qui lui font défaut si ceux-ci sont au nombre de deux maximum.~~

~~Pour l'ensemble des services publics et parapublics, la réduction de ces normes peut être admise à titre exceptionnel si le pétitionnaire fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résultent de l'application de la règle générale.~~

~~La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.~~

Règles générales

~~Sont exigées au minimum :~~

- ~~• Pour les constructions à usage d'habitation : Deux places de stationnement doivent être aménagées par logement, hors garage, que ce soit dans le cadre d'une construction neuve ou d'un changement de destination de bâtiments existants.~~
- ~~• Pour les logements financés par un prêt aidé par l'État : Une seule place peut être exigée.~~
- ~~• Pour les constructions à usage de bureaux ou d'équipements publics : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher.~~
- ~~• Dans les lotissements ou opérations groupées de 3 lots ou plus : Des aires de stationnement doivent être aménagées sur le domaine public, à raison d'une place pour deux logements. Si le nombre de logements est impair, le calcul est arrondi à l'entier inférieur.~~

Fonctionnalité des aires de stationnement

~~Les emplacements doivent être :~~

- ~~• aménagés sur le terrain même de l'opération,~~
- ~~• directement accessibles depuis la voie ou les espaces de desserte interne,~~
- ~~• non commandés entre eux, c'est-à-dire utilisables sans entraver l'accès ou la sortie d'un autre véhicule.~~

~~Les garages ne sont pas comptabilisés dans les obligations de stationnement.~~

Dérogations et cas particuliers

~~En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager les stationnements sur site :~~

- ~~• Ils peuvent être réalisés sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres, à condition que le pétitionnaire en justifie la réalisation effective ou son engagement contractuel à les créer.~~
- ~~• Toutefois, le pétitionnaire n'est pas tenu de créer les deux premières places manquantes si elles ne peuvent être aménagées dans ce rayon.~~

3.2.6 Occupations et utilisations du sol interdites

3.2.6.1 Justifications apportées

■ Modifications et justifications apportées

La commune souhaite ajouter une disposition particulière à l'article 1 de la zone UE, visant à interdire certaines formes d'usage ou d'occupation du sol qui pourraient être considérées comme dégradantes pour l'environnement urbain. Cette modification précise que les dépôts de déchets, de matériaux ou de véhicules désaffectés seront formellement interdits dans cette zone.

L'objectif principal de cette mesure est de préserver la propreté et la qualité de l'environnement urbain. En interdisant ces types de pratiques, la commune souhaite éviter la dégradation visuelle et la pollution qui peuvent résulter de ces occupations non réglementées.

3.2.6.2 Modifications des pièces apportées

Légende :

Ajout : texte ajouté

Suppression : texte supprimé

Règlement écrit avant modification
ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non prévus à l'article UE2 sont interdits. En plus, dans le secteur UEp : - Les caves et sous-sols - Les étangs et plans d'eau permanents - Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles - la reconstruction du bâti est interdite dès lors que la destruction est due à un phénomène d'inondation. En plus, dans la zone UE de la Rue du Maréchal Foch (en limite avec Phalempin), la mise en sécurité des nouvelles constructions vis-à-vis du phénomène d'inondation constaté est obligatoire.
Règlement écrit après modification
ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non prévus à l'article UE2 sont interdits. En plus, dans le secteur UEp : - Les caves et sous-sols - Les étangs et plans d'eau permanents - Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles - la reconstruction du bâti est interdite dès lors que la destruction est due à un phénomène d'inondation. - les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de véhicules désaffectés. En plus, dans la zone UE de la Rue du Maréchal Foch (en limite avec Phalempin), la mise en sécurité des nouvelles constructions vis-à-vis du phénomène d'inondation constaté est obligatoire.

3.2.7 Modifications appliquées aux zones U transposées à la zone 1AUh

3.2.7.1 Justifications apportées

■ Modifications et justifications apportées

La commune souhaite garantir une cohérence réglementaire entre les zones déjà urbanisées et les secteurs ouverts à l'urbanisation. À cette fin, il est proposé que les évolutions du règlement applicables aux zones urbaines (zones U) soient également transposées à la zone 1AUh, un secteur destiné à l'habitation future.

Cette harmonisation des règles vise à établir une continuité entre les zones urbaines existantes et celles qui sont amenées à se développer dans les années à venir. En transposant les règles des zones U à la zone 1AUh, la commune anticipe les futures formes urbaines tout en garantissant que les évolutions soient cohérentes avec les standards déjà en place dans les secteurs urbanisés.

Cela permet d'assurer une uniformité dans l'application des règles d'aménagement et de construction, ce qui évite toute ambiguïté entre les différentes zones de la commune.

3.3 Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUe

3.3.1 Modification pour les parcelles B1364 et B0091

3.3.1.1 Justifications apportées

■ Localisation

Le présent projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Camphin-en-Carembault concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUe, spécifiquement les parcelles cadastrées B0091 et B1364. Cette zone 2AUe est, par définition, une zone d'urbanisation dont l'ouverture est fixée à long terme.

Toute ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU doit être justifiée de manière rigoureuse et précise. La délibération de lancement de la modification du PLU a déjà posé les bases de cette justification en soulignant l'insuffisance de gisements fonciers disponibles en renouvellement urbain pour un projet de logements seniors dans le bourg principal.

Le projet se situe rue du Maréchal Foch, sur les parcelles B0091 et B1364 qui représentent une surface totale d'environ 7500 m². Elles ont été identifiées comme le site privilégié pour l'implantation d'un programme immobilier destiné aux seniors, comprenant 24 logements et un local collectif résidentiel, assortis de 24 places de stationnement. Le plan de masse du projet (Étude de Capacité datant du 02 juin 2025) visualise cette organisation spatiale. L'emprise au sol du projet est estimée à 1613 m² (soit 24% de la surface totale), laissant une surface significative de 3745 m² en espaces de pleine terre (soit 57% de la surface totale), garantissant une intégration paysagère et environnementale de qualité.

L'emplacement du projet sur les parcelles B0091 et B1364 est illustré sur le zonage du PLU, où elles sont situées en zone 2AUe, en limite de zones UE existantes. Le projet se localise sur une emprise totale d'environ 6500m², avec 24 logements projetés, la densité est portée à environ 37 logements à l'hectare.

■ Modifications et justifications apportées

L'ouverture à l'urbanisation des parcelles B0091 et B1364 se justifie par une analyse approfondie de la dynamique démographique et des besoins en logement à destination des personnes âgées sur le territoire de la Communauté de Communes Pévèle-Carembault et, plus spécifiquement, sur la commune de Camphin-en-Carembault, ainsi que par une évaluation des capacités d'urbanisation inexploitées au sein des zones déjà urbanisées et la capacité des réseaux.

• Un besoin avéré et croissant en logements adaptés aux seniors

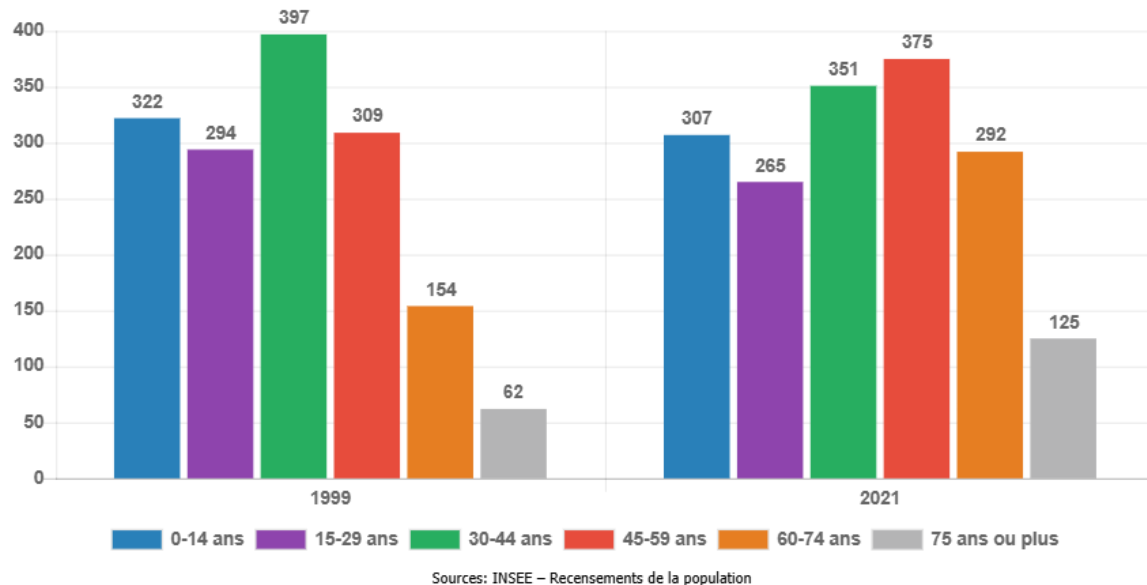
> La démographie, une tendance marquée et continue au vieillissement

Les données démographiques de l'INSEE mettent en évidence une tendance marquée et continue au vieillissement de la population sur l'ensemble du territoire :

À l'échelle de Camphin-en-Carembault, la population des 60-74 ans est passée de 10,01% en 1999 (154 personnes) à 18,14% en 2015 (296 personnes), et se maintient à un niveau élevé avec 292 personnes en 2021. Sur la période 1999-2021, cette tranche d'âge a augmenté de 89,61% en valeur absolue (+138 personnes).

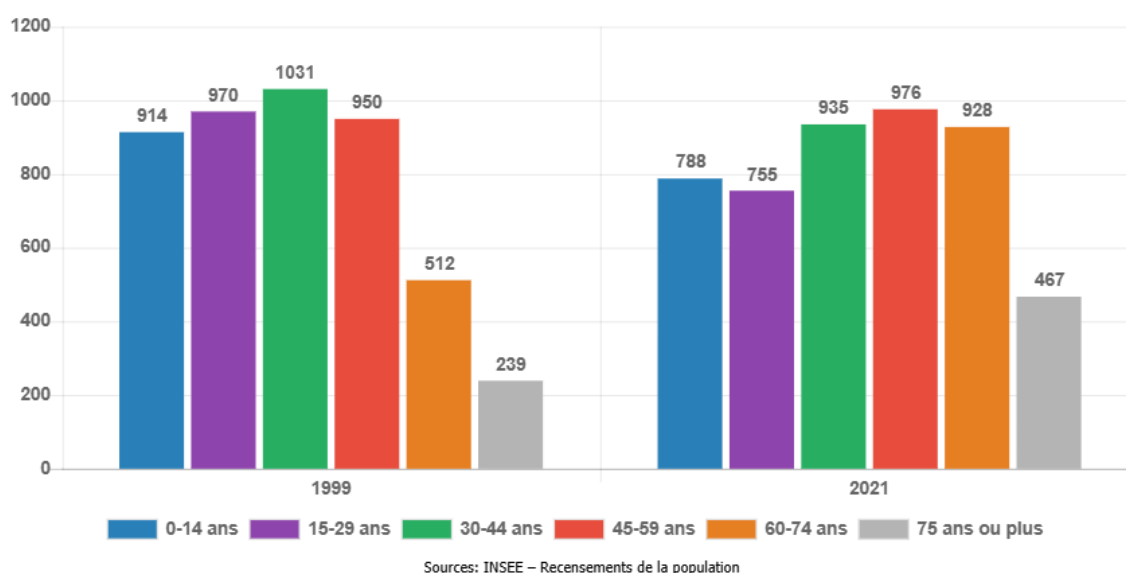
La proportion des 75 ans et plus a plus que doublé sur la même période, passant de 4,03% en 1999 (62 personnes) à 5,51% en 2015 (90 personnes) et atteignant 125 personnes en 2021. Cette tranche d'âge a connu une augmentation spectaculaire de 101,61% en valeur absolue (+63 personnes) entre 1999 et 2021, ce qui témoigne d'un vieillissement accéléré de la population communale.

Évolution de la population entre 1999 et 2021 par tranches d'âges sur la commune - Camphin-en-Carembault



À l'échelle du Bassin de Vie de Phalempin, le même phénomène est observé avec une augmentation de 81,25% des 60-74 ans et de 95,4% des 75 ans et plus entre 1999 et 2021. En 2021, la population des 75 ans et plus représente 467 personnes.

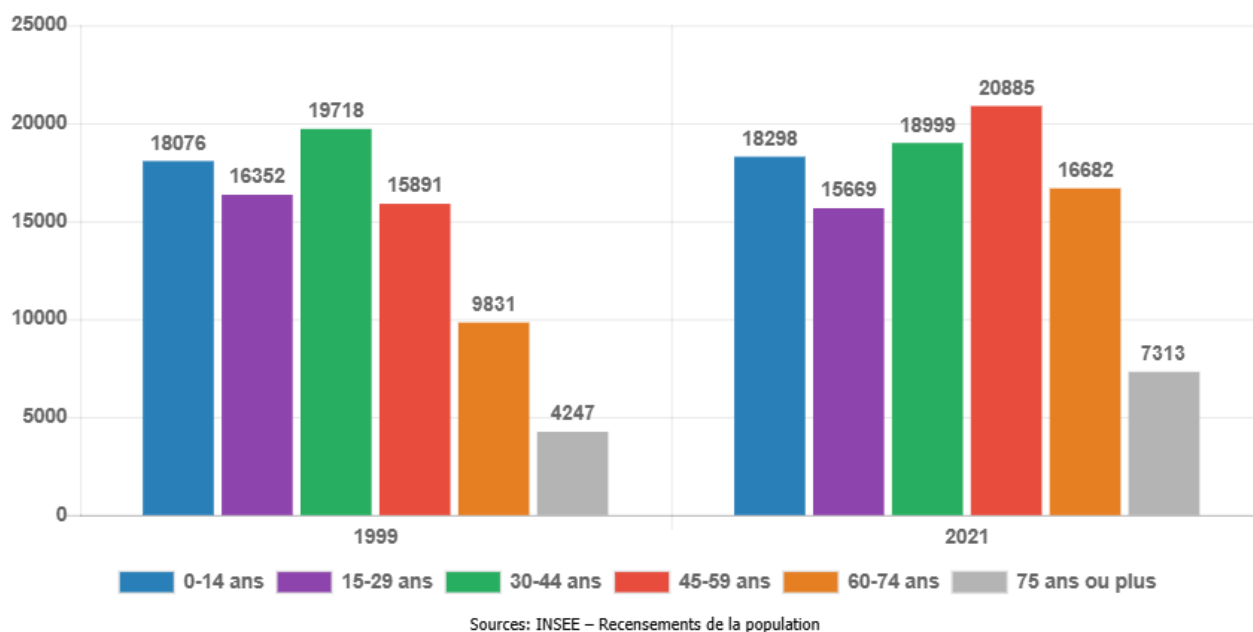
Évolution de la population entre 1999 et 2021 par tranches d'âges - Phalempin



À l'échelle de la Communauté de Communes Pévèle-Carembault, l'évolution est également significative, avec une augmentation de 69,69% pour les 60-74 ans et de 72,19% pour les 75 ans et plus sur la période 1999-

2021. Le nombre de personnes de 75 ans et plus est passé de 6203 en 2011 à 7012 en 2020 sur la CCPC, et atteint 7313 en 2021, confirmant une augmentation constante et rapide de cette tranche d'âge.

Évolution de la population entre 1999 et 2021 par tranches d'âges sur l'EPCI - Communauté de communes Pévèle-Carembault



Cette évolution démographique se traduit par une demande croissante en logements adaptés aux besoins spécifiques des personnes âgées, combinant autonomie et sécurité, et favorisant le maintien d'une vie sociale.

> Saturation des offres d'hébergement pour les personnes âgées

L'analyse de l'offre actuelle en hébergements pour personnes âgées sur le territoire de la CCPC révèle une saturation et un déficit d'alternatives aux EHPAD, notamment pour les seniors autonomes ou en légère perte d'autonomie.

Avec 468 places en EPHAD à l'échelle de la CCPC pour 6 203 personnes de 75 ans et plus en 2011 (soit un taux d'équipement de 67,55 places pour 1000 habitants), la CCPC est en-dessous de la moyenne de la Métropole Européenne de Lille (82,09 places pour 1 000 habitants en 2012). L'existence de listes d'attente (enquête téléphonique de novembre 2014) confirme la tension sur ces structures d'hébergement médicalisé. La population âgée de plus de 75 ans était de 7 313 personnes en 2021, soit une hausse de plus de 1 000 personnes en dix ans.

L'offre d'accueil familial (seulement 1 place pour les personnes âgées sur la DT de Lille), d'accueil de jour (6 places à Cysoing à l'échelle de la CC), d'habitat inclusif (8 logements à Moncheaux, 8 à Ostricourt, 24 à Thumeries – dont l'ouverture est prévue fin 2025) ou de logements sociaux adaptés (41 logements sociaux adaptés à l'échelle de la CC) est très limitée et ne répond pas à l'ensemble des besoins d'une population vieillissante de plus en plus autonome. La présence de 320 logements en béguinage et d'une résidence pour seniors de 27 logements à l'échelle de la CC est un début, mais reste largement insuffisant face à l'ampleur du vieillissement de la population.

De plus, avec le vieillissement de la population qui s'accroît au fil des années, la demande de logements adaptés deviendra de plus en plus prégnante.

Le projet de 24 logements seniors (19 T2, 5 T3) permet de répondre à un besoin d'habitat intermédiaire entre le domicile traditionnel et l'EHPAD, permettant aux personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie de bénéficier d'un cadre de vie, tout en favorisant le maintien à domicile le plus longtemps possible et de répondre à leur parcours résidentiel.

- **Insuffisance des gisements fonciers en renouvellement urbain pour un projet de cette envergure**

- > **Analyse des capacités d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées (zones U et AU du PLU) :**

Le plan de zonage du PLU de Camphin-en-Carembault met en évidence que les zones urbanisées sont déjà majoritairement bâties. Les rares parcelles vacantes identifiables au sein de ces zones sont intrinsèquement limitées en taille et souvent enclavées ou non constructibles du fait de contraintes topographiques, de voirie ou de réseaux.

Bien qu'il puisse exister des gisements fonciers en dents creuses ou par démolition-reconstruction dans le bourg principal de Camphin-en-Carembault, ces derniers sont majoritairement éparés, enclavés et de faible superficie. Cette fragmentation et ces contraintes d'accessibilité (accès étroits, mitoyennetés complexes) réduisent drastiquement leur potentiel pour un projet de l'ampleur d'un projet de logements seniors nécessitant une surface significative (environ 6541 m² avec une emprise de 1613 m² et des espaces verts de 3745 m²). La réalisation d'un programme de 24 logements, des espaces communs (local collectif résidentiel) et 24 places de stationnement, implique une surface foncière d'un seul tenant pour permettre une conception fonctionnelle. Le plan de masse illustre cette nécessité d'une parcelle de taille suffisante pour organiser l'ensemble du projet :



Figure 1. Plan de masse du projet sur les parcelles B0091 et B1364

La notion de logements seniors implique une certaine densité de logements avec des espaces collectifs et des aménagements dédiés (cheminements doux, espaces verts, accès facilités, sécurité), ce qui est difficilement réalisable sur des parcelles de petite taille, parcellaires, ou très contraintes par l'environnement bâti existant.

L'analyse de la disponibilité des zones d'activités sur la CCPC montre que la plupart des parcs d'activités affichent une surface disponible nulle ou très faible, et sont par ailleurs destinés à des activités économiques et non à de l'habitat, ce qui les exclut d'office pour ce type de projet résidentiel.

> Faisabilité opérationnelle et économique :

L'agglomération de parcelles éparses pour atteindre la surface nécessaire à la réalisation du projet serait complexe d'un point de vue foncier (multiplicité des propriétaires, négociations), coûteuse (acquisitions dispersées, frais notariés), et génératrice de nuisances importantes (démolitions multiples, dépollution éventuelle, restructuration foncière lourde et délais rallongés), rendant le projet économiquement et techniquement non viable en renouvellement urbain.

De plus, la dispersion des parcelles ne permettrait pas de créer la cohésion, les services mutualisés et les espaces de vie collectifs, essentiels au concept de logements seniors tel que présenté sur le plan de masse avec son local collectif résidentiel et ses espaces extérieurs. Le regroupement sur une seule entité foncière est donc un prérequis à la qualité du projet.

• Capacité des réseaux et desserte du projet

Le projet est d'ores et déjà envisagé avec une connexion aux réseaux existants, dont la capacité a été étudiée.

La distribution de l'eau potable à Camphin-en-Carembault est assurée par Noréade Pecquencourt Nord. La ressource en eau et le réseau de distribution sont dimensionnés pour desservir l'ensemble de la commune et ses développements futurs, permettant le raccordement des 24 logements prévus sans contrainte majeure sur la ressource ou la pression.

Les eaux usées du projet seront raccordées au réseau collectif existant de la commune, qui est acheminé vers la station de traitement des eaux usées de PHALEMPIN-CAMPHIN-EN-CAREMBAULT. Cette station présente une charge maximale en entrée de 5 988 Équivalents Habitants (EH) pour une capacité nominale de 7 700 EH en 2023. Son débit de référence retenu est de 2 288 m³/j. Les résultats des conformités indiquent que l'équipement, la performance et la collecte sont réglementairement conformes. La capacité actuelle de la station est donc largement suffisante pour absorber la charge supplémentaire générée par les 24 logements du "village senior", ce qui confirme la faisabilité technique du raccordement.

Enfin, la localisation du projet en continuité de l'urbanisation existante de Phalempin, garantit une proximité avec les réseaux d'électricité et de télécommunications (fibre optique). Les raccordements nécessaires seront réalisés dans le cadre du projet et ne présentent pas de contraintes techniques ou financières rédhibitoires.

• Cohérence du projet avec les objectifs de développement durable et d'aménagement du territoire

L'ouverture à l'urbanisation des parcelles B0091 et B1364, bien que situées en zone 2AUe, s'inscrit dans une démarche de développement maîtrisé et durable qui répond aux orientations du PLU et aux enjeux du territoire :

L'ouverture ciblée de ces deux parcelles, en continuité de l'urbanisation existante (zones UE et 2AUe adjacentes) et à proximité du bourg (comme visible sur le plan de zonage), est une solution mesurée pour répondre à un besoin identifié sans pour autant créer un étalement urbain incontrôlé. Elle permet de concentrer l'habitat sur un site pertinent, évitant ainsi la construction diffuse.

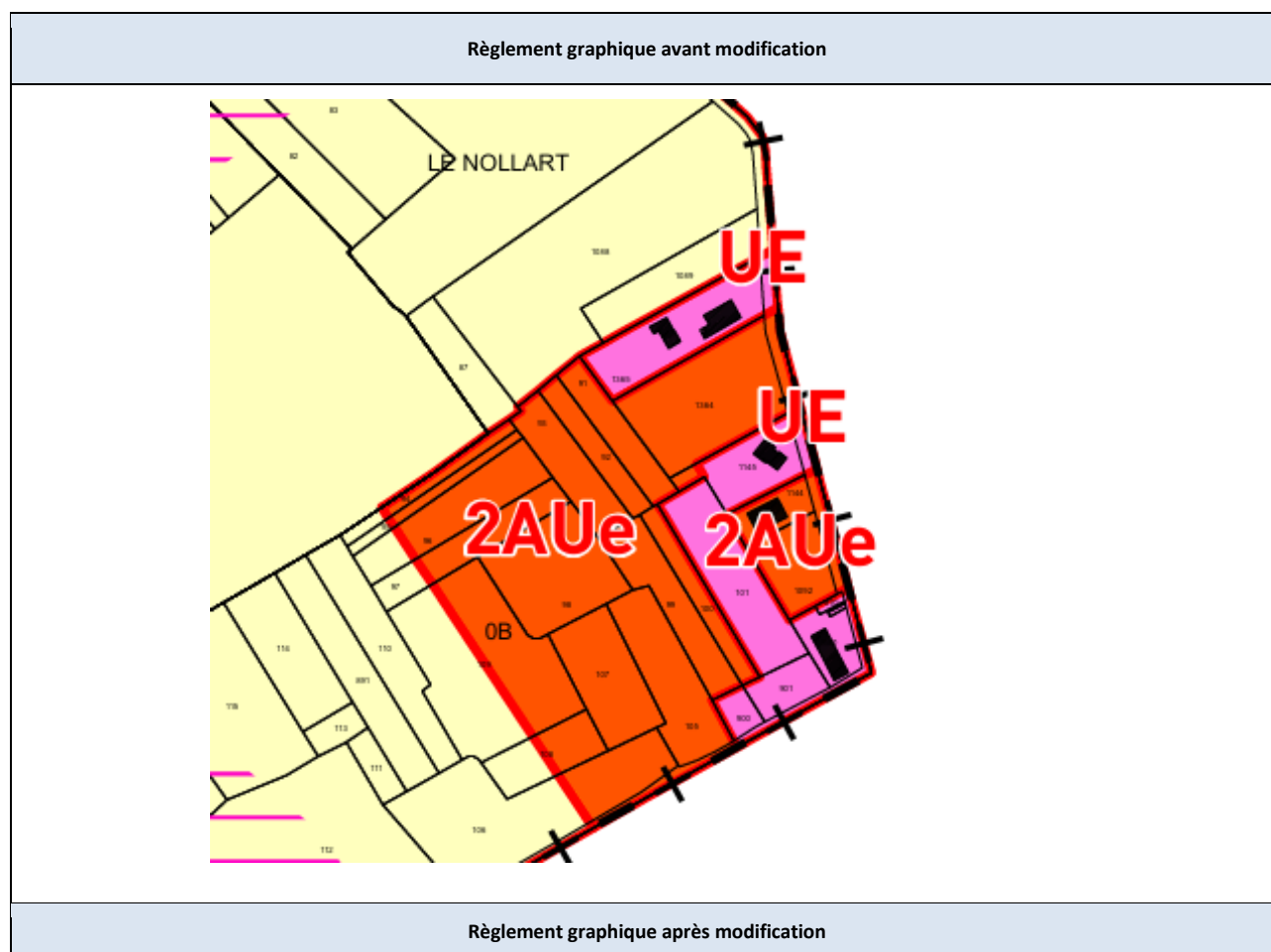
La réalisation de logements pour seniors contribue à la diversification de l'offre de logements sur la commune et répond à une demande sociale forte et croissante liée au vieillissement démographique. Ce type d'habitat permet aux habitants âgés de la commune et des environs de trouver une solution de logement adaptée, sécurisée, tout en restant proches de leur environnement familial, des services et des commerces, favorisant ainsi le maintien du lien social et le « bien vieillir » sur le territoire de la CC Pévèle Carembault.

Le projet prévoit une emprise au sol maîtrisée (1613 m²) et des espaces de pleine terre significatifs (3745 m²), comme en témoigne le plan de masse, permettant une intégration paysagère harmonieuse et la création d'espaces verts de qualité pour les résidents, contribuant à la biodiversité et au confort thermique.

La localisation du projet, rue du Maréchal Foch offre un accès aisé aux services de proximité, aux commerces et aux transports en commun, réduisant ainsi la dépendance à la voiture pour les futurs résidents et favorisant les mobilités douces. En effet, le site de projet se situe à moins de 500m du centre bourg de la commune. La commune de Phalempin est desservie par 5 lignes d réseau Arc en Ciel.

3.3.1.2 Modifications des pièces apportées

■ Règlement graphique



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

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisées doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine bâti et éco-paysager protégé (recensés au titre du L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11b.

Sont autorisées :

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au code de l'urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Règlement écrit après modification

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

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisées doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine bâti et éco-paysager protégé (recensés au titre du L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11b.

Sont autorisées en sus du caractère de la zone :

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au code de l'urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

■ Orientations d'aménagement et de programmation

Légende :

Ajout : texte ajouté

Suppression : texte supprimé

OAP avant modification

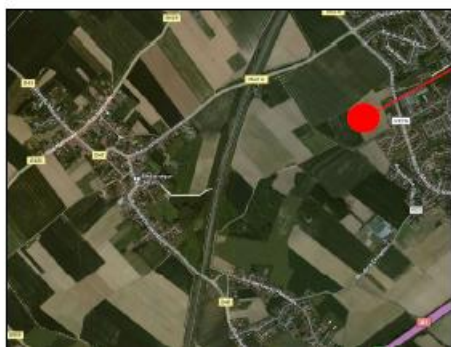
5. OAP LES PRES LOURES – 5 HA (ENTIEREMENT DEDIES A DES EQUIPEMENTS ET AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE)



Vue sur le terrain visé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

5.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu par les élus intercommunaux pour la réalisation d'un nouveau secteur de développement des équipements et d'activités économiques se trouve en limite nord-est du territoire communal, dans le prolongement du tissu urbain de la ville de Phalempin. Le futur site d'urbanisation se situe le long de la rue du Maréchal Foch.



Le terrain retenu se trouve **en continuité du tissu urbain de Phalempin**. Son aménagement est voué au développement d'équipements publics communautaires et d'entreprises artisanales et tertiaires. Le terrain est actuellement occupé par des entreprises et des terres cultivées. Il est entouré par l'urbanisation sur ses parties sud et est.

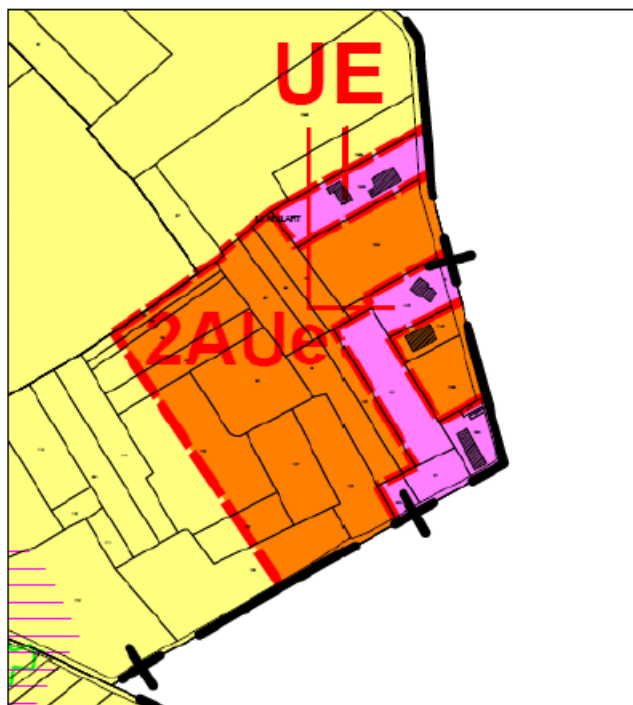
5.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

- Réserver un espace dédié au **développement d'équipements communautaires** ;
- Réserver un espace dédié au **développement d'équipements communautaires à destination des personnes âgées** ;
- Réserver une emprise foncière destinée à l'accueil d'entreprises artisanales ;
- Réserver un espace dédié à l'**aménagement de stationnements** nécessaires aux futures équipements et entreprises ;
- **Intégrer le nouveau quartier dans le site** en travaillant sur la qualité architecturale et paysagère des franges du site ;
- Préserver la **canalisation de gaz** ;
- **Développer des connexions douces** entre le tissu urbain de Phalempin et le nouveau quartier ;
- Intégrer la présence d'une terre fortement argileuse ayant déjà provoqué des retenues d'eau en période de fortes pluies sur ce secteur.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une **zone 2AUe** sur le zonage. L'extrait du plan de zonage ci-dessous montre bien que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation a été accompagnée par :

- La protection du maillage bocager par sa protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- La protection des chemins existant par sa protection au titre de l'article L123-1-5-IV,1° du code de l'urbanisme.



Extrait du règlement graphique du PLU

5.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et le projet envisagé par les élus sur le long terme.



OAP après modification

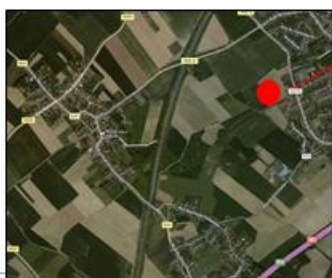
5. OAP LES PRES LOURES – 5 4,2 HA (ENTIEREMENT DEDIES A DES EQUIPEMENTS ET AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE) ZONE MIXTE POUVANT ACCUEILLIR DES ACTIVITES ECONOMIQUES, DES EQUIPEMENTS PUBLICS / D'INTERET COLLECTIF ET DU LOGEMENT



Vue sur le terrain visé par l'Orient d'Aménagement et de Programmation

5.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu par les élus ~~intercommunaux~~ communaux pour la réalisation d'un nouveau secteur de développement des équipements et d'activités économiques et de logements adaptés aux seniors se trouve en limite nord-est du territoire communal, dans le prolongement du tissu urbain de la ville de Phalempin. Le futur site d'urbanisation se situe le long de la rue du Maréchal Foch.



Les terrains retenus se trouvent en continuité du tissu urbain de Phalempin. Son aménagement est voué au développement d'équipements publics ~~communaux~~ et d'entreprises artisanales et tertiaires et de logements adaptés aux seniors. Le terrain est actuellement ~~occupé par des entreprises et~~ utilisé pour une activité agricole des terres cultivées. Il est entouré par l'urbanisation sur ses parties sud et est.

5.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

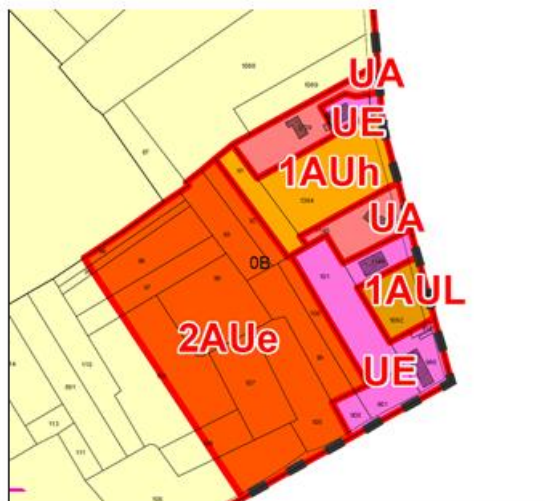
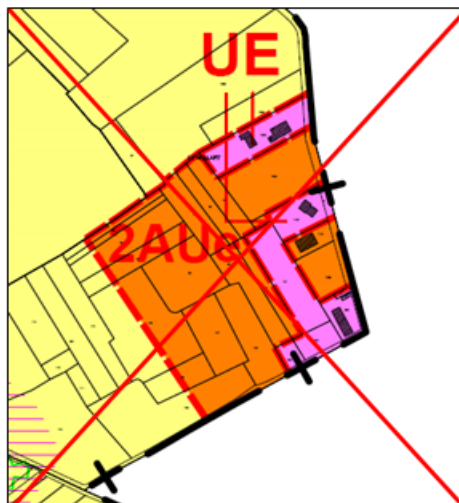
Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

- Réserver un espace dédié au **développement d'équipements communautaires** ;
- Réserver un espace dédié au **développement d'équipements communautaires logements à destination des personnes âgées** ;
- Réserver une emprise foncière destinée à l'accueil d'entreprises artisanales ;
- Réserver un espace dédié à l'**aménagement de stationnements** nécessaires aux futures équipements et entreprises ;
- **Intégrer le nouveau quartier dans le site** en travaillant sur la qualité architecturale et paysagère des franges du site ;
- Préserver la **canalisation de gaz** ;
- **Développer des connexions douces** entre le tissu urbain de Phalempin et le nouveau quartier ;
- Intégrer la présence d'une terre fortement argileuse ayant déjà provoqué des retenues d'eau en période de fortes pluies sur ce secteur.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une **zone 2AUe**, une **zone 1AUL** et une **zone 1AUh** sur le zonage. L'extrait du plan de zonage ci-dessous montre bien que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation a été accompagnée par :

- La protection du maillage bocager par sa protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- La protection des chemins existant par sa protection au titre de l'article L123-1-5-IV,1° du code de l'urbanisme.

Extrait du règlement graphique du PLU

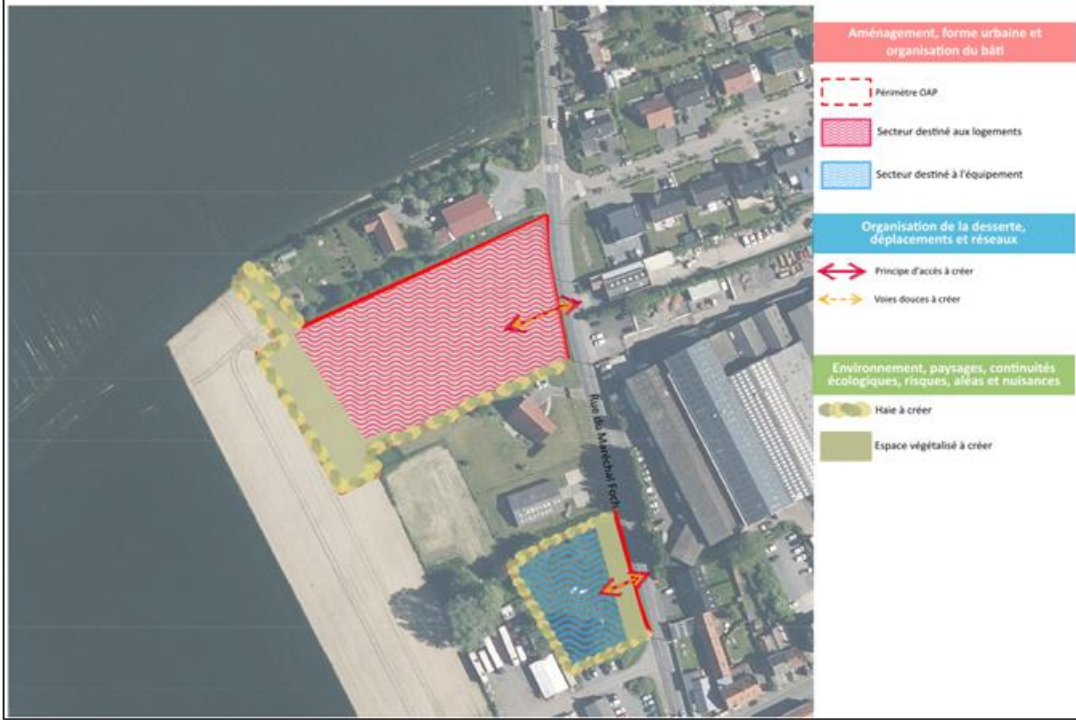


5.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols** et le projet envisagé **par les élus** sur le **long** **court** terme.



Voici l'OAP graphique pour cadrer l'aménagement des zones 1AUh et 1AUI :



3.3.2 Modification de la parcelle B1092

3.3.2.1 Justifications apportées

■ Localisation

Le présent projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Camphin-en-Carembault vise à permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUe, plus précisément la parcelle cadastrée B1092, d'une superficie d'environ 2 500 m².

Par définition, la zone 2AUe est réservée à un développement à long terme, mobilisable en fonction de besoins identifiés et avérés.

En l'espèce, la délibération de lancement de la modification du PLU a déjà posé un constat clair : l'insuffisance de foncier disponible en renouvellement urbain pour accueillir un équipement public de l'ampleur d'un crématorium.

Le site retenu, situé rue du Maréchal Foch, se trouve :

- en continuité des zones UE existantes,
- à proximité immédiate des principaux axes de circulation,
- en limite avec la commune de Phalempin, commune centre du bassin de vie,
- dans une localisation qui permet une accessibilité optimale à l'échelle intercommunale.

Cette implantation répond à la fois à des critères de fonctionnalité, d'accessibilité et d'intégration dans l'armature urbaine.

■ Modifications et justifications

• Un besoin avéré et en forte croissance

Depuis plus d'une décennie, la France connaît une progression continue du nombre annuel de décès. Entre 2009 et 2022, ce chiffre est passé d'environ 537 000 à 673 637 décès par an, soit une hausse de près de 25 %.

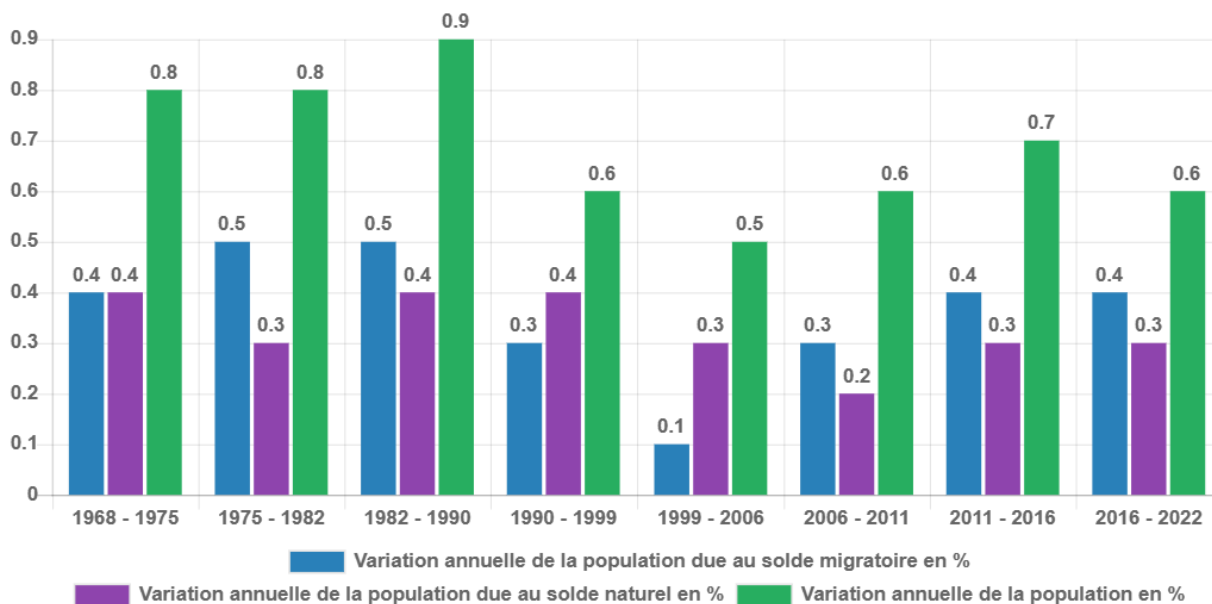
Ce phénomène est directement lié au vieillissement de la population, accentué par l'arrivée à des âges élevés des générations nombreuses du baby-boom. En 2022, près d'un décès sur deux (47 %) concernait une personne âgée de 85 ans ou plus.

Cette tendance nationale se retrouve pleinement sur le territoire de la Communauté de Communes Pévèle-Carembault :

- La population est passée de 63 993 habitants en 1968 à 98 918 en 2022 (+54,6 %).
- Le taux de natalité a chuté de 14,29 ‰ (1968-1975) à 8,92 ‰ (2016-2022), confirmant la baisse du renouvellement démographique.

- La croissance démographique récente repose surtout sur un solde migratoire positif, souvent lié à l'installation de ménages déjà adultes ou proches de la retraite.

Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution de la population - Communauté de communes Pévèle-Carembault

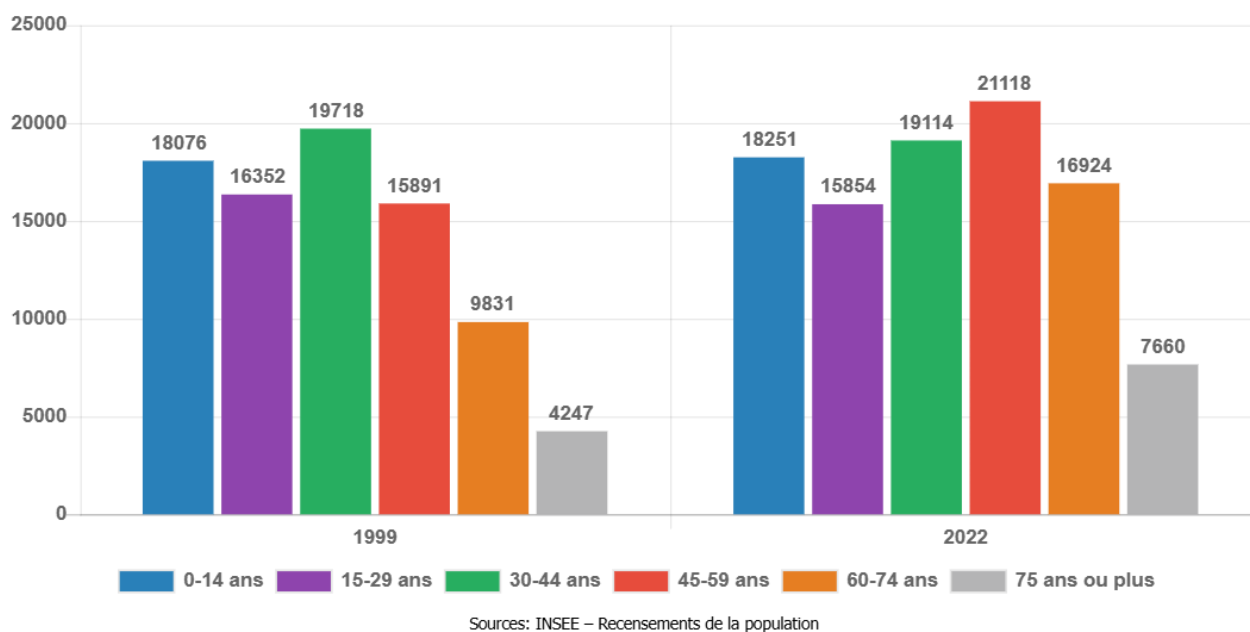


Ce phénomène engendre un vieillissement progressif de la population : la base jeune se réduit, tandis que la proportion de personnes âgées augmente rapidement. Ce déséquilibre démographique entraîne à terme une hausse structurelle de la mortalité.

L'analyse des données par tranches d'âge entre 1999 et 2022 confirme ce basculement démographique. Sur cette période, la CC Pévèle-Carembault a enregistré :

- +7 093 personnes (+72,15 %) âgées de 60 à 74 ans ;
- +3 413 personnes (+80,36 %) âgées de 75 ans et plus.

Évolution de la population entre 1999 et 2022 par tranches d'âges sur l'EPCI - Communauté de communes Pévèle-Carembault



Dans le même temps, les effectifs des tranches d'âge jeunes (0-14 ans, 15-29 ans et 30-44 ans) sont en recul, réduisant le potentiel de renouvellement démographique. Certaines communes connaissent une accélération encore plus marquée du vieillissement. Par exemple, Phalempin affiche un taux de mortalité de 7,69 % (2016-2022), nettement supérieur à la moyenne intercommunale (6,46 %), ce qui traduit une population plus âgée et une mortalité déjà plus élevée.

Ces tendances convergentes (baisse de la natalité, augmentation des effectifs de seniors et hausse du taux de mortalité) démontrent qu'à horizon de 10 à 20 ans, le territoire fera face à un volume croissant de décès. Ce n'est pas seulement un phénomène passager lié à une génération particulière, mais une mutation durable de la pyramide des âges. La part des plus de 60 ans continuera d'augmenter, ce qui accroîtra mécaniquement les besoins en infrastructures funéraires, et en particulier celles dédiées à la crémation, dont la demande progresse au niveau national.

Ainsi, le projet de crématorium sur la parcelle B1092 ne se limite pas à répondre à un manque ponctuel : il anticipe une évolution démographique inévitable. Il constitue une réponse structurante et pérenne, adaptée à la fois au présent et aux besoins futurs.

• Le besoin croissant en crémation et le manque de services de proximité

Selon la Fédération Française de crémation, en 1980, en France, 1% des obsèques faisaient l'objet d'une crémation, en 2010 c'est 30% et 40% en 2020 . Cette progression de la crémation s'inscrit dans une tendance sociétale de fond.

Sur le territoire de la Communauté de Communes Pévèle-Carembault, seule la commune d'Orchies, située à l'extrémité du territoire (à 25 km de Camphin-en-Carembault), dispose d'une structure de crémation. Les établissements les plus proches, sont les suivants :

- Crématorium de la MEL, à Herlies – 23 km de Camphin-en-Carembault ;

- Crématorium d'Hénin-Beaumont (Département du Pas-de-Calais) – 12 km de Camphin-en-Carembault ;
- Crématorium de Roost-Warendin – 23 km de Camphin-en-Carembault.

La création d'un crématorium sur la parcelle B1092 permettrait de combler ce vide territorial et de garantir un service public de proximité, cohérent avec la logique d'intérêt général.

• Un équipement d'intérêt général

Le crématorium relève de la catégorie des équipements publics funéraires, inscrits dans le champ des missions de service public. Les collectivités territoriales ont, dans ce domaine, l'obligation morale et réglementaire de garantir l'égalité d'accès pour tous les citoyens à ce type de prestation essentielle. Il s'agit d'un service à forte dimension humaine, directement lié à l'accompagnement des familles dans l'épreuve du deuil. À ce titre, son implantation et son accessibilité constituent des enjeux majeurs, au même titre que d'autres équipements collectifs comme les établissements scolaires, les structures de santé ou les services de secours.

La création d'un crématorium sur la parcelle B1092 répond à plusieurs objectifs stratégiques :

- Satisfaire un besoin public identifié et croissant en matière de crémation, dont la pratique connaît une progression régulière au niveau national comme local ;
- Garantir un accès de proximité de la Communauté de Communes Pévèle-Carembault, limitant les déplacements contraignants pour les habitants ;
- Réduire les distances parcourues et, par conséquent, les émissions de gaz à effet de serre liées au transport ;
- Anticiper les évolutions démographiques et sociétales sur plusieurs décennies, afin d'éviter une saturation future des infrastructures existantes dans les territoires voisins.

Cet équipement contribuera également à renforcer l'autonomie funéraire du territoire, en mettant fin à la dépendance vis-à-vis des communes et départements limitrophes. Il participera ainsi à une meilleure équité territoriale dans l'offre de services publics,.

• Analyse des capacités d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées (zones U et AU du PLU) :

L'analyse fine du plan de zonage du PLU de Camphin-en-Carembault démontre que les zones déjà urbanisées (U et AU) sont saturées ou ne disposent que de parcelles résiduelles. Ces terrains vacants présentent souvent des caractéristiques incompatibles avec l'accueil d'un crématorium :

- Surfaces trop réduites pour envisager la construction d'un bâtiment, de ses annexes et des stationnements nécessaires.
- Situations enclavées, compliquant l'accessibilité pour le public et les convois funéraires.

- Contraintes techniques ou réglementaires (voirie insuffisante, réseaux inadaptés, contraintes de voisinage ou de mitoyenneté).

Par ailleurs, aucun terrain d'un seul tenant d'environ 2 500 m², à proximité immédiate des principaux axes routiers, n'est disponible dans les zones déjà urbanisées. Or, ce critère est indispensable pour garantir le bon fonctionnement de l'équipement, son intégration architecturale et la création d'espaces paysagers propices au recueillement.

Dans ce contexte, l'ouverture d'une partie de la zone 2AUe apparaît comme la seule option viable pour implanter un équipement de cette taille, tout en garantissant accessibilité, fonctionnalité et utilisation d'un terrain déjà acquis par l'intercommunalité.

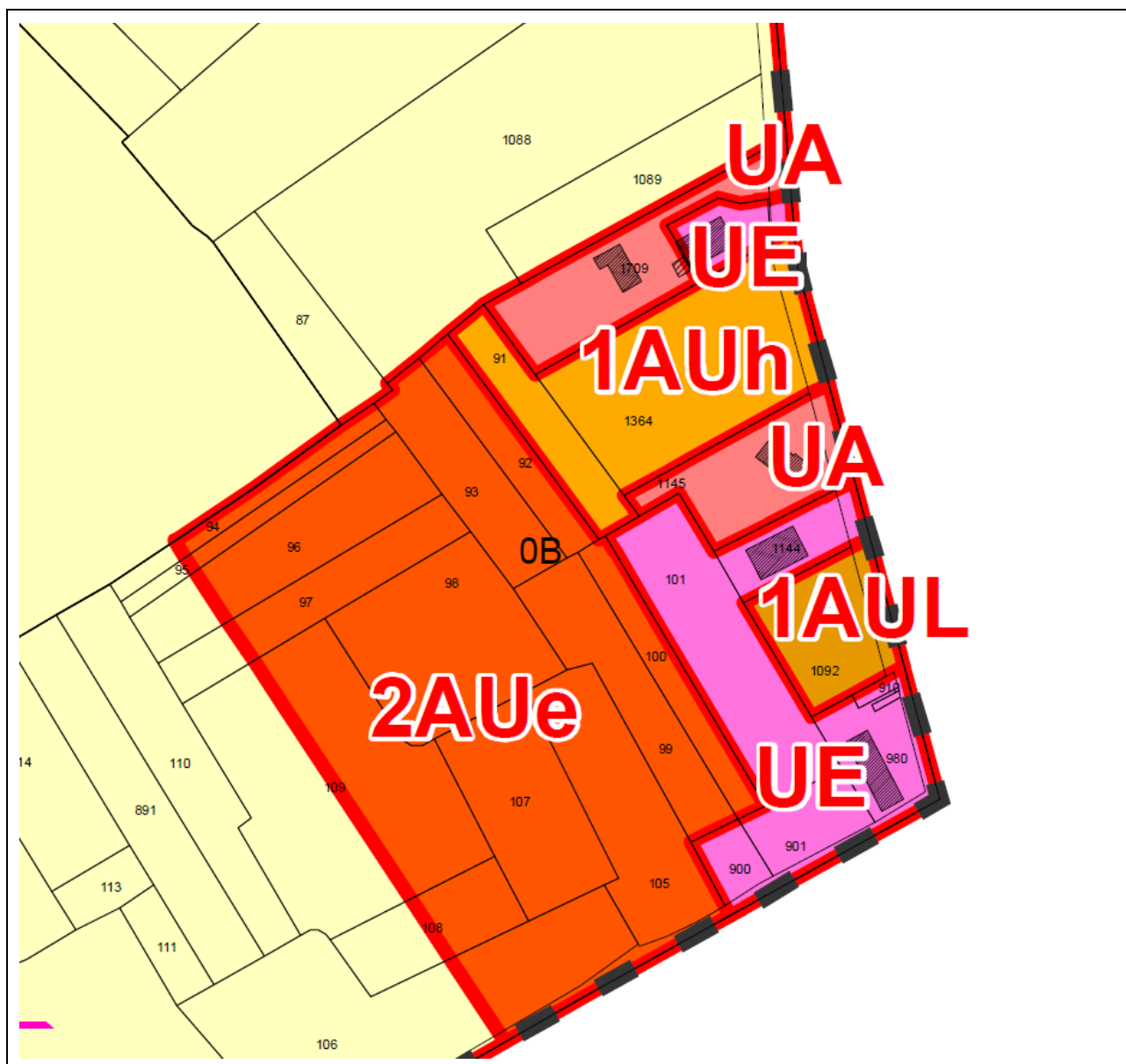
- **Engagement environnemental et intégration paysagère**

Le projet de crématorium respectera les normes environnementales les plus strictes, conformément à la réglementation en vigueur et aux engagements de la commune en matière de développement durable. Les crématoriums modernes sont dotés de systèmes de filtration de haute performance, permettant de réduire de manière drastique les émissions atmosphériques. Leur impact sur la qualité de l'air est aujourd'hui très faible et strictement contrôlé.

Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère de l'équipement. Les espaces extérieurs seront aménagés dans un esprit de sérénité et de sobriété, afin de préserver l'atmosphère de recueillement attendue dans ce type de lieu.

De plus, le projet prévoit :

- Une gestion écologique des espaces verts (essences locales, entretien raisonné, biodiversité).
- L'utilisation de matériaux durables et performants sur le plan énergétique.



■ Règlement écrit

Légende :

Ajout : texte ajouté

Règlement écrit après modification

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser. En sus de ce caractère général, elle est réservée prioritairement à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt général. Elle comprend un secteur 1AUL, soumis à un aléa remontée de nappe.

ARTICLE 1AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non prévus à l'article 1AUL2 sont interdits.

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

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine bâti et éco-paysager protégé (recensés au titre du L151- 19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11b.

Sont admis dans toute la zone sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les équipements d'infrastructure de toute nature ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris le crématorium, funérarium et équipements funéraires associés ;
- Les constructions à usage d'habitation principale destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les clôtures.

ARTICLE 1AUL 3 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée. Cet accès doit être dimensionné pour satisfaire aux exigences de la sécurité et des secours. La largeur des voies privées ne doit pas être inférieure à 5 mètres. Dans le cas de "placettes" qui participent à une composition d'ensemble, l'opportunité de ne pas prolonger la voie pourra être retenue dans le cadre plus général d'un plan d'aménagement au niveau de la commune.

ARTICLE 1AUL 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

V - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

VI - Alimentation en eau industrielle

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

VII - Assainissement

a) eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction. En l'absence d'un réseau raccordé à une station d'épuration publique, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur.

b) Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales et/ou la gestion à la parcelle est obligatoire. Le rejet au réseau ne pourra être envisagé que lorsque l'infiltration n'est pas possible techniquement (nappe affleurante...) ou constitue un facteur aggravant (aléa fort retrait-gonflement d'argiles...).

c) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

VIII – Autres réseaux

Tous les réseaux sont enterrés. Dans le cadre d'opérations groupées et dans les lotissements, la pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement à de nouveaux réseaux est obligatoire.

ARTICLE 1AUL 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou respecter les marges de recul figurant au plan. Les annexes, extensions ou locaux accessoires doivent également respecter ce recul.

Dans le cas d'une construction édifiée sur un terrain situé à l'angle de 2 voies, cette règle peut ne s'appliquer qu'à partir de la voie qui assure la desserte de la construction si le projet ne compromet pas la sécurité du carrefour.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

Dans les marges de recul imposées ci-dessus, est admis l'aménagement de constructions existantes dans la mesure où le projet est compatible avec l'ensemble des autres règles

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative opposée ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres. Cette distance horizontale ne pourra en aucun cas être inférieure à 4 mètres

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut dépasser 8 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage.

En ce qui concerne les autres bâtiments cette hauteur maximale est portée à 16 mètres au faîtage, mais un dépassement de cette limite pourra être admis dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1 - Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions 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.

2 - Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation :

a) tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale du Carembault.

b) maçonnerie :

Les constructions seront d'aspect brique de terre cuite naturelle.

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues

Peuvent être admises les constructions réalisées dans le style authentique des "rouges barres" sous réserve de l'utilisation exclusive des matériaux traditionnels (briques et pierres de type Lezennes) et du respect des proportions classiques entre ces deux matériaux

L'aspect ciment brut est interdit. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

Les façades devront être réalisées dans les matériaux suivants, reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes :

- Brique de ton rouge orangé ou gris clair ;
- Bardage bois ou bois composite de teinte naturelle, ton pierre, ton sable ou ton gris clair ;
- Matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) devront être revêtus d'un enduit de finition. La teinte de cet enduit devra être dans les tons pierre, sable, gris clair ou rouge orangé.

c) couverture :

Les toitures doivent être à deux versants avec ou sans brisis. La pente de toiture sera comprise entre 40 et 50 degrés

Les deux points précédents ne s'appliquent pas aux vérandas et annexes.

En dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente ne sont admises que pour des excroissances de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes de faible importance (moins de 40 m²).

La couverture peut comporter une surface en toiture-terrasse dans la limite de 40 % de la surface de toiture totale, les 60 % restants devant être constitués de toitures à deux pans.

Les matériaux de couverture devront être d'aspect tuile ou d'aspect ardoise. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouges-orangés de la tuile de terre cuite ou bleues-noires de l'ardoise naturelle ou noir ou rouge de la tuile vernissée ou noires mates de la tuile de terre cuite.

d) ouvertures :

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit.

Les ouvertures en toiture ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

e) aspect général :

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités en harmonie avec le reste de la construction.

Les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être en harmonie avec le reste de la construction.

Les antennes paraboliques, quelles que soient leurs dimensions, ne doivent pas être visibles de la voie publique

f) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou dissimulées derrière un rideau de verdure

g) clôtures :

les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul des constructions, doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences locales, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. La hauteur maximale des clôtures et portes de clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être en harmonie avec la façade.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (pas de plaque en façade).

Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur. Les clôtures en limites séparatives seront prioritairement réalisées au moyen d'un grillage ou d'une haie composée d'essences locales

Pour les constructions à édifier en opération d'ensemble (lotissement ou permis groupé), la hauteur ou l'aspect des clôtures doivent donner lieu à des prescriptions particulières pour uniformisation d'aspect. Cette règle concerne également les clôtures sur limite séparative non comprises dans les marges de recul. En l'absence de prescriptions, les règles ci-dessus s'appliquent.

Dans le secteur ULn, les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Pour les autres constructions

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges. Toutefois, une autre teinte pourra éventuellement être retenue si elle assure une bonne intégration paysagère du projet.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

ARTICLE 1AUL 12 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution devront être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour subvenir aux besoins des constructions réalisées.

Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être réalisés en dehors de l'emprise publique.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Toutefois, pour l'ensemble des services publics ou parapublics, la réduction de cette norme peut être admise à titre exceptionnel si le pétitionnaire fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résulteraient de l'application de la règle générale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUL 13 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.
Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 20 % de la surface du terrain sauf dans les parcelles à l'angle de deux ou plusieurs voies inférieures à 800 m2.

ARTICLE 1AUL 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AUL 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUL 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

■ Orientations d'Aménagement et Programmation

Légende :

Ajout : texte ajouté

~~Suppression~~ : texte supprimé

OAP avant modification

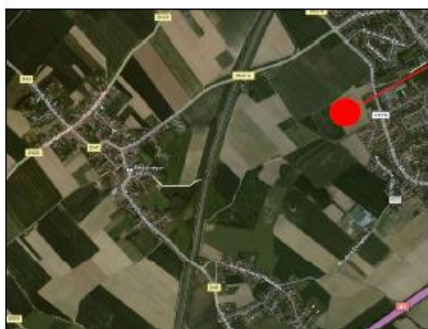
5. OAP LES PRES LOURES – 5 HA (ENTIEREMENT DEDIES A DES EQUIPEMENTS ET AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE)



Vue sur le terrain visé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

5.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu par les élus intercommunaux pour la réalisation d'un nouveau secteur de développement des équipements et d'activités économiques se trouve en limite nord-est du territoire communal, dans le prolongement du tissu urbain de la ville de Phalempin. Le futur site d'urbanisation se situe le long de la rue du Maréchal Foch.



Le terrain retenu se trouve **en continuité du tissu urbain de Phalempin**. Son aménagement est voué au développement d'équipements publics communautaires et d'entreprises artisanales et tertiaires. Le terrain est actuellement occupé par des entreprises et des terres cultivées. Il est entouré par l'urbanisation sur ses parties sud et est.

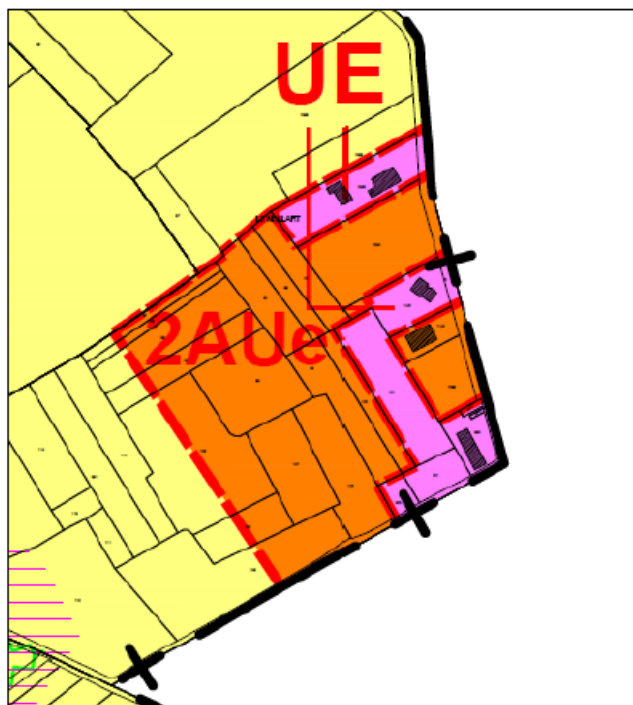
5.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

- Réserver un espace dédié au **développement d'équipements communautaires** ;
- Réserver un espace dédié au **développement d'équipements communautaires à destination des personnes âgées** ;
- Réserver une emprise foncière destinée à l'accueil d'entreprises artisanales ;
- Réserver un espace dédié à l'**aménagement de stationnements** nécessaires aux futures équipements et entreprises ;
- **Intégrer le nouveau quartier dans le site** en travaillant sur la qualité architecturale et paysagère des franges du site ;
- Préserver la **canalisation de gaz** ;
- **Développer des connexions douces** entre le tissu urbain de Phalempin et le nouveau quartier ;
- Intégrer la présence d'une terre fortement argileuse ayant déjà provoqué des retenues d'eau en période de fortes pluies sur ce secteur.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une **zone 2AUe** sur le zonage. L'extrait du plan de zonage ci-dessous montre bien que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation a été accompagnée par :

- La protection du maillage bocager par sa protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- La protection des chemins existant par sa protection au titre de l'article L123-1-5-IV,1° du code de l'urbanisme.



Extrait du règlement graphique du PLU

5.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et le projet envisagé par les élus sur le long terme.



OAP après modification

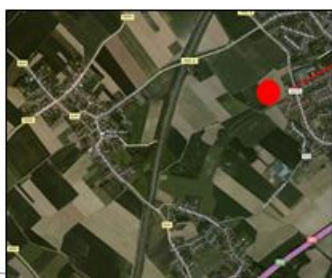
5. OAP LES PRES LOURES – 5 4,2 HA (ENTIEREMENT DEDIES A DES EQUIPEMENTS ET AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE) ZONE MIXTE POUVANT ACCUEILLIR DES ACTIVITES ECONOMIQUES, DES EQUIPEMENTS PUBLICS / D'INTERET COLLECTIF ET DU LOGEMENT



Vue sur le terrain visé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

5.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu par les élus ~~intercommunaux~~ communaux pour la réalisation d'un nouveau secteur de développement des équipements et d'activités économiques et de logements adaptés aux seniors se trouve en limite nord-est du territoire communal, dans le prolongement du tissu urbain de la ville de Phalempin. Le futur site d'urbanisation se situe le long de la rue du Maréchal Foch.



Les terrains retenus se trouvent en continuité du tissu urbain de Phalempin. Son aménagement est voué au développement d'équipements publics ~~communaux~~ et d'entreprises artisanales et tertiaires et de logements adaptés aux seniors. Le terrain est actuellement ~~occupé par des entreprises et~~ utilisé pour une activité agricole des terres cultivées. Il est entouré par l'urbanisation sur ses parties sud et est.

5.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

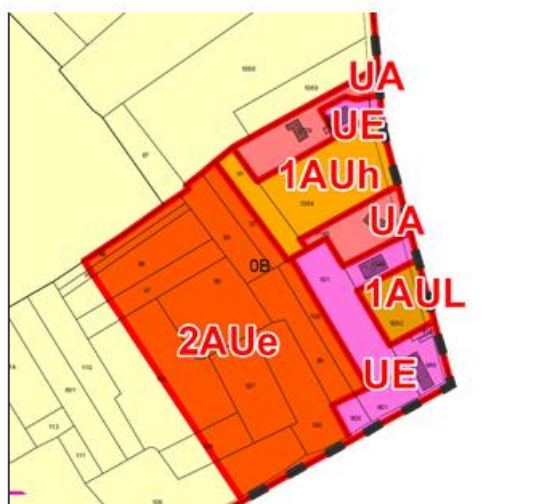
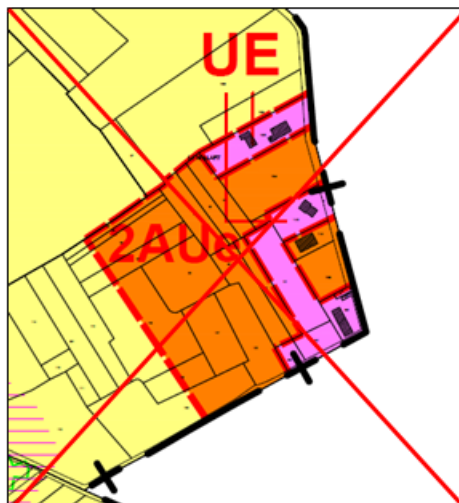
Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

- Réserver un espace dédié au **développement d'équipements communautaires** ;
- Réserver un espace dédié au **développement d'équipements communautaires logements à destination des personnes âgées** ;
- Réserver une emprise foncière destinée à l'accueil d'entreprises artisanales ;
- Réserver un espace dédié à l'**aménagement de stationnements** nécessaires aux futures équipements et entreprises ;
- **Intégrer le nouveau quartier dans le site** en travaillant sur la qualité architecturale et paysagère des franges du site ;
- Préserver la **canalisation de gaz** ;
- **Développer des connexions douces** entre le tissu urbain de Phalempin et le nouveau quartier ;
- Intégrer la présence d'une terre fortement argileuse ayant déjà provoqué des retenues d'eau en période de fortes pluies sur ce secteur.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une **zone 2AUe**, une **zone 1AUL** et une **zone 1AUh** sur le zonage. L'extrait du plan de zonage ci-dessous montre bien que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation a été accompagnée par :

- La protection du maillage bocager par sa protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- La protection des chemins existant par sa protection au titre de l'article L123-1-5-IV, 1° du code de l'urbanisme.

Extrait du règlement graphique du PLU

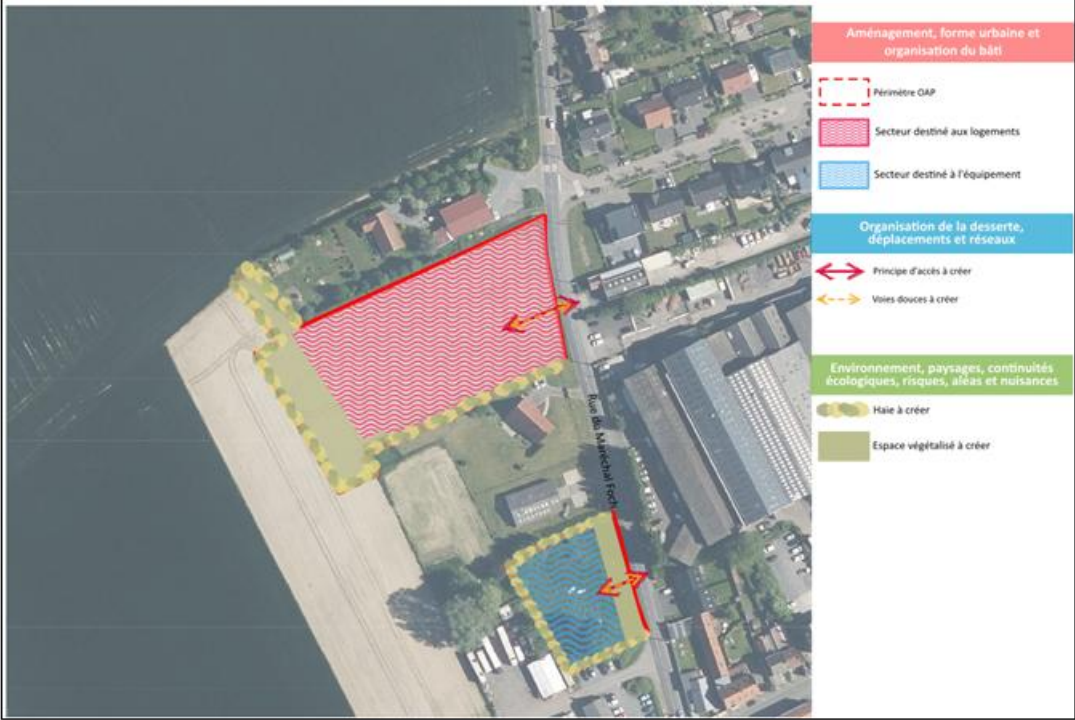


5.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols et le projet envisagé** par les élus sur le **long** court terme.



Voici l'OAP graphique pour cadrer l'aménagement des zones 1AUh et 1AUI :



3.4 Bilan des pièces impactées

Au regard des différentes modifications envisagées et listées dans le chapitre précédent, il convient de préciser que trois pièces du PLU seront corrigées :

- Le règlement écrit du PLU ;
- Le règlement graphique du PLU ;
- Les OAP.

Aucune modification ne sera apportée aux autres pièces du PLU.

3.5 Bilan des surfaces avant et après la modification

Comme présenté dans les chapitres précédents, la modification de droit commun n°3 du PLU de Camphin-en-Carembault engendre quelques modifications de termes de zone pour les secteurs suivants :

- UA ;
- UAa
- 1AUh ;
- 1AUI ;
- 2AUe ;
- An.

La répartition des surfaces en zones et secteurs est la suivante :

Zonage	Avant		Après		Différence de m²
	Superficie (m²)	Répartition	Superficie (m²)	Répartition	
UA	293887	3,9%	299626	4,0%	+5739
UAa	268605	3,6%	269141	3,6%	+536
UAI	14995	0,2%	14995	0,2%	
UAn	30966	0,4%	30966	0,4%	
UAr	19324	0,3%	19324	0,3%	
UArn	10674	0,1%	10674	0,1%	
UE	14237	0,2%	9978	0,1%	-4259
UEp	129563	1,7%	129563	1,7%	
UL	17079	0,2%	17079	0,2%	
ULn	22468	0,3%	22468	0,3%	
1AUh	42015	0,6%	49676	0,6%	+7661
1AUI	0	0	2412	0,03%	+2412
2AUe	42934	0,6%	31381	0,5%	-11553
2AUh	9262	0,1%	9262	0,1%	
A	3864218	51,8%	3864218	51,8%	
Aa	458627	6,1%	458627	6,1%	
Aar	6656	0,1%	6656	0,1%	
Ae	171695	2,3%	171695	2,3%	
AL	16707	0,2%	16707	0,2%	
An	302037	4,0%	301501	4,0%	-537
Ap	352536	4,7%	352536	4,7%	
Apn	9603	0,1%	9603	0,1%	
Ap-S2	303864	4,1%	303864	4,1%	
Ar	25072	0,3%	25072	0,3%	
A-S2	229741	3,1%	229741	3,1%	
N	727807	9,8%	727807	9,8%	
Na	19306	0,3%	19306	0,3%	
Nn	57214	0,8%	57214	0,8%	
Nr	654	0,0%	654	0,0%	

Total général	7461746m ²	
---------------	-----------------------	--

3.6 Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

■ Objectif 1 – Renforcer la centralité urbaine communale

Plusieurs modifications visent à conforter la centralité et le dynamisme urbain de Camphin-en-Carembault. Le reclassement de la parcelle B1144 en zone UE contribue directement à cet objectif en formalisant l'usage économique existant sur la parcelle, optimisant ainsi l'utilisation du foncier déjà urbanisé et soutenant l'activité économique locale. L'ouverture à l'urbanisation des parcelles B1092, 91 et B1394 en zone 2AUe pour les projets de logements seniors et de crématorium s'inscrivent également dans cette dynamique. En répondant à un besoin démographique crucial en logements adaptés, ce qui participe au maintien et au développement de la population au sein de la centralité et à un besoin d'équipement pour faire face aux tendances sociétales à venir. Enfin, l'interdiction des dépôts de déchets, matériaux ou véhicules désaffectés dans la zone UE renforce la qualité et l'attractivité des espaces urbains, éléments essentiels au renforcement de la centralité.

■ Objectif 2 – Améliorer le cadre de vie

L'amélioration du cadre de vie est un axe majeur des modifications apportées au PLU. Les reclassements des parcelles C1622 et C1125 en zone UAa, ainsi que des parcelles B1145 et B1709 en zone UA, contribuent à un meilleur cadre de vie en alignant le zonage avec les usages résidentiels réels des parcelles, évitant ainsi des incohérences et assurant une planification plus pertinente. Les nouvelles règles d'implantation des constructions (Article UA6), permettant les constructions en second rang sous encadrement strict et interdisant le troisième rang, visent à une densification maîtrisée qui préserve la qualité des espaces. De même, la modification de l'Article 11 sur l'aspect extérieur des constructions, en offrant plus de souplesse tout en encadrant les toitures-terrasses, vise à garantir une harmonie architecturale. L'introduction d'une limite d'emprise au sol dans le nouveau secteur UA (50%) assure la préservation d'espaces verts et d'aération entre les bâtiments, éléments clés pour un cadre de vie agréable. Enfin, la reformulation de l'article 12 sur les aires de stationnement vise à garantir des stationnements fonctionnels, améliorant la fluidité et la qualité du cadre de vie urbain.

■ Objectif 3 - Asseoir une croissance démographique adaptée

La croissance démographique adaptée est directement servie par plusieurs aspects du projet. Le plus significatif est l'ouverture à l'urbanisation des parcelles B0091 et B1364 en zone 2AUe pour le projet de logements seniors. Ce projet est une réponse justifiée au besoin croissant de logements adaptés pour les personnes âgées, permettant d'offrir des solutions résidentielles sur le territoire et de maintenir cette frange de la population.

■ Objectif 4 - S'associer à la communauté de communes pour porter un développement économique adapté

Le projet, bien que principalement axé sur le résidentiel et la mise à jour réglementaire, intègre des aspects liés au développement économique. Le reclassement de la parcelle B1144 en zone UE vise à reconnaître et à accompagner une activité économique existante, ce qui s'inscrit dans une logique de soutien au tissu économique local et, par extension, à un développement économique adapté. Par ailleurs, les modifications générales du règlement écrit, qui tendent à clarifier et à harmoniser les règles, peuvent indirectement faciliter les projets de développement, y compris économiques, en offrant un cadre réglementaire plus clair et prévisible pour les investisseurs et les porteurs de projets.

■ Objectif 5- Intégrer une meilleure gestion des ressources naturelles

La gestion des ressources naturelles est prise en compte à travers plusieurs dispositions. La précision de la cote altimétrique du rez-de-chaussée (Article 10 et 11) et l'intégration des préoccupations liées à l'infiltration des eaux pluviales contribuent à l'objectif de mieux gérer les ressources en eau, en cohérence avec le PADD. L'étude de la capacité des réseaux pour le projet de logements seniors sur les parcelles B91 et B1394, qui a confirmé la compatibilité avec les réseaux d'eau potable et d'eaux usées, démontre une approche de gestion durable des infrastructures. Enfin, la nouvelle règle d'emprise au sol dans le secteur UA stricte, en limitant la surface construite à 50%, favorise la préservation d'espaces de pleine terre et d'espaces verts, ce qui est essentiel pour la biodiversité, l'infiltration naturelle des eaux et le maintien des fonctions écologiques. La volonté de maintenir des espaces de pleine terre importants (57% de la surface totale) pour le projet de logements seniors est également un élément fort de cette gestion des ressources naturelles.

Ainsi, les modifications envisagées n'ont pas vocation à remettre en cause le PADD. Elles viennent plutôt renforcer les orientations stratégiques définies par ce document.

CHAPITRE 4. JUSTIFICATION DE L'ETUDE AU CAS PAR CAS MENEES PAR LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

4.1 Contexte de l'évaluation environnementale

Le champ d'application ainsi que les modalités de formalisation d'une évaluation environnementale sont codifiés aux articles L104-1 à L104-5, R104-1 à R104-2 du Code de l'Urbanisme.

Article L104-1

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 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, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

- 1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
- 3° Les schémas de cohérence territoriale ;
- 4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;
- 5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
- 6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.

NOTA : Conformément à l'article 10 du décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017, L'article 71 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne entre en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la publication dudit décret.

Article L104-2

Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

- 1° (Abrogé) ;
- 2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;
- 3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28 ;
- 4° La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales soumises à autorisation en application du second alinéa de l'article L. 122-21 qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à la directive 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.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les cartes communales et les unités touristiques nouvelles locales font l'objet d'une évaluation environnementale.

NOTA : Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

Article L104-3

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Article L104-4

Le rapport de présentation des documents d'urbanisme mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 :

- 1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;
- 2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;
- 3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

Article L104-5

Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur.

Le décret n°2021-1345 du 13/10/2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles a **précisé les dispositions** suivantes **dans le cadre d'une modification**. Ainsi, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

De leur modification de droit commun ou simplifiée lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

De leur modification simplifiée lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, pour permettre la mise en compatibilité des dispositions relatives aux transports et aux déplacements des orientations d'aménagement et de programmation et du programme d'orientations et d'actions du plan local d'urbanisme avec le PCAET, PPA et le Schéma d'aménagement régional (Articles L. 131-7 et L. 131-8 du Code de l'urbanisme).

De leur modification de droit commun ou simplifiée autre que celle mentionnée précédemment s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement*.

* au regard des critères de l'annexe II de la directive 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.

La présente modification du PLU de la Commune de Camphin-en-Carembault n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, ainsi, conformément à l'article R104-33 du Code de l'Urbanisme, **la procédure devra donc faire l'objet d'un examen au cas par cas mené par la personne publique responsable**. Le dossier veillera à **démontrer que l'évolution réglementaire n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement**.

Le présent dossier sera donc transmis à l'Autorité Environnementale pour avis conforme en tant que cas-par-cas en veillant conformément à l'article R.104-34 du Code de l'Urbanisme.

Extrait de l'article R104-33 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense

d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables. »

Extrait de l'article R104-34 du Code de l'Urbanisme :

« En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

- a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;
- b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;
- c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;
- d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 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, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables. »

N° de l'article	Justification ou localisation des éléments dans la notice de présentation
1. Description des évolutions apportées au PLU	La commune de Camphin-en-Carembault est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2016. Celui-ci a fait l'objet de deux procédures de modification de droit commun approuvées : - Le 23 novembre 2017 ; - Le 30 novembre 2020.
2.a. Caractéristiques principales du document d'urbanisme	Le PLU de la Commune de Camphin-en-Carembault se compose de différents documents qui sont : le rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement graphique (plan de zonage), le règlement écrit, et les annexes. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), du PLU est structuré autour de 5 orientations qui se déclinent en objectifs : - Renforcer la centralité urbaine communale ; - Améliorer le cadre de vie ; - Asseoir une croissance démographique adaptée ; - S'associer à la communauté de communes pour porter un développement économique adapté ; - Intégrer une meilleure gestion des ressources naturelles.
2.b. Objet de la procédure d'évolution	Les objectifs de cette modification sont les suivants : - Modifier le règlement écrit sur les points suivants : - Intégrer la possibilité de construction en second rang, avec des conditions strictes afin d'assurer la cohérence urbaine et la qualité d'insertion dans le tissu existant ; - Modifier la règle concernant l'aspect extérieur des constructions ; - Modifier la règle concernant la hauteur maximale des constructions ; - Définir une règle d'emprise au sol concernant le secteur UA ; - Encadrer les changements de destination et le caractère fonctionnel des stationnements ; - Interdire certaines occupations et utilisations du sol ; - Harmoniser les évolutions du règlement appliquées en zone U avec la zone 1AUh. - Modifier le règlement graphique sur les points suivants : - Reclasser la parcelle B1144 de la zone 2AUe vers la zone UE ; - Reclasser les parcelles C1622 et C1125 de la zone A vers la zone UA ; - Reclasser les parcelles B1145 et B1709 de la zone UE vers la zone UA. - Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUe : - Modification de la parcelle B1394 - Reclasser le secteur concerné en zone 1AUh, en cohérence avec la vocation résidentielle du projet ; - Adapter l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation (OAP) existante. - Modification de la parcelle B1092 - Reclasser le secteur concerné en zone 1AUI, en cohérence avec la vocation d'équipement public du projet ; - Créer des règles pour le sous-secteur 1AUI ; - Adapter l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation (OAP) existante.
2.c. Caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité du territoire concerné par la procédure	Se référer au Chapitre 6 « Incidences de la procédure de modification ». <i>Ce volet est adapté aux enjeux environnementaux liés à la procédure.</i>

2.d. Raisons pour lesquelles le projet ne serait pas soumis à l'Evaluation Environnementale	Se référer au chapitre relatif aux « Incidences de la procédure de modification » et à la conclusion.
--	---

Tableau 1. Eléments de justification de l'étude au cas-par-cas portée par la personne publique responsable

CHAPITRE 5. INCIDENCES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

5.1.1 Explications de la méthodologie du cas par cas personne publique responsable

L'évaluation environnementale au cas par cas réalisée par la personne publique responsable s'est principalement concentrée sur la modification ayant un impact sur le plan de zonage.

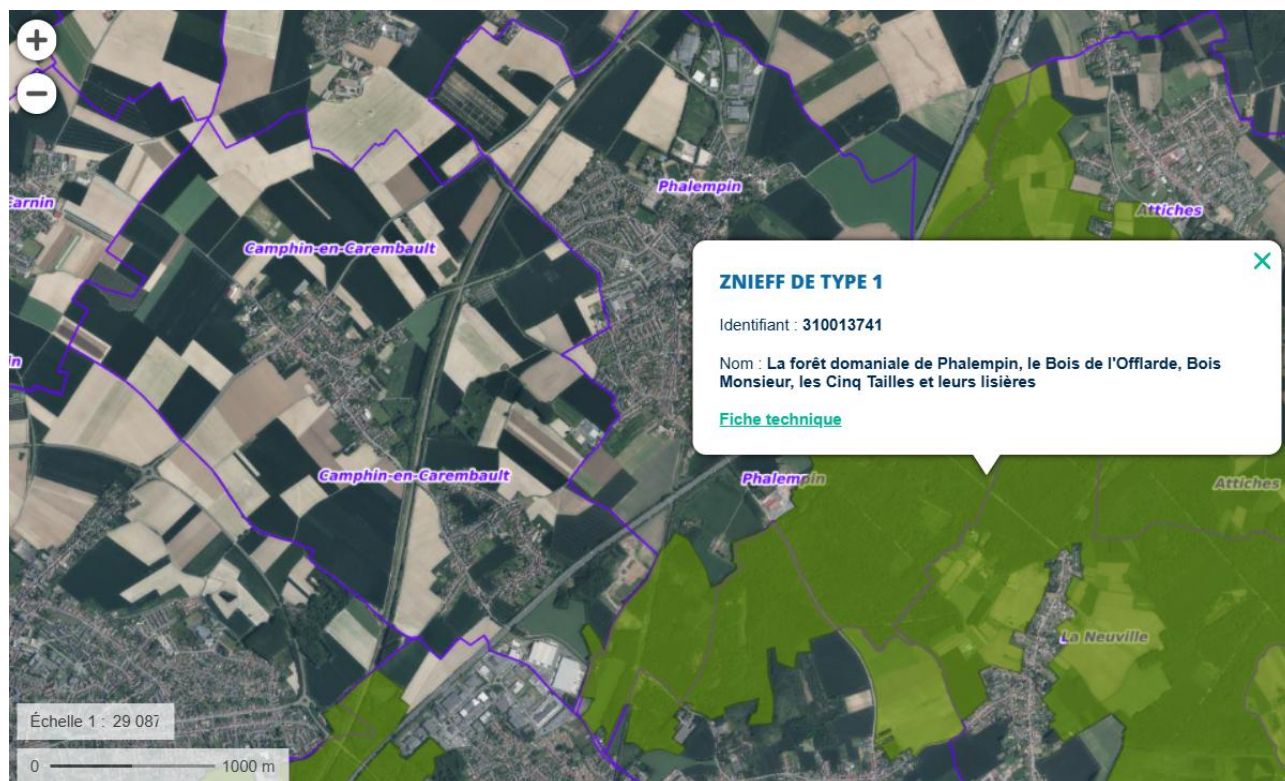
Les modifications du règlement écrit n'ont pas d'effet direct négatif ou positif sur l'environnement. Ainsi ces dernières ont été volontairement exclues de cette analyse.

En résumé, l'évaluation environnementale au cas par cas s'est concentrée sur les changements significatifs du plan de zonage susceptibles d'affecter l'environnement.

5.2 Incidences sur les sites naturels sensibles environnants

Les modifications concernent des secteurs non classés ou protégés. La commune n'est pas située dans une zone Natura 2000, la plus proche est à 6 km à vol d'oiseau sur la commune de La Neuville et de Thumeries, n'est pas concernée un Arrêté préfectoral de protection de biotope, une continuité écologique connue, une Zone à dominante humide identifiée par le SDAGE ou ayant fait l'objet d'une délimitation.

Toutefois, une Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF1) est présente sur une faible partie au sud-est du territoire communal. Il s'agit de la ZNIEFF de type 1 La forêt domaniale de Phalempin, le Bois de l'Offlarde, Bois Monsieur, les Cinq Tailles et leurs lisières. L'ensemble des modifications de zonage se situe en dehors de ce périmètre.



Carte 1. Localisation de la ZNIEFF de type 1, La Forêt domaniale de Phalempin, le Bois de l'Offlarde, Bois Monsieur, les Cinq Tailles et leurs lisières – source : Géoportail, juillet 2025

Le projet de modification n'a donc pas d'impact négatif sur les sites naturels sensibles environnants.

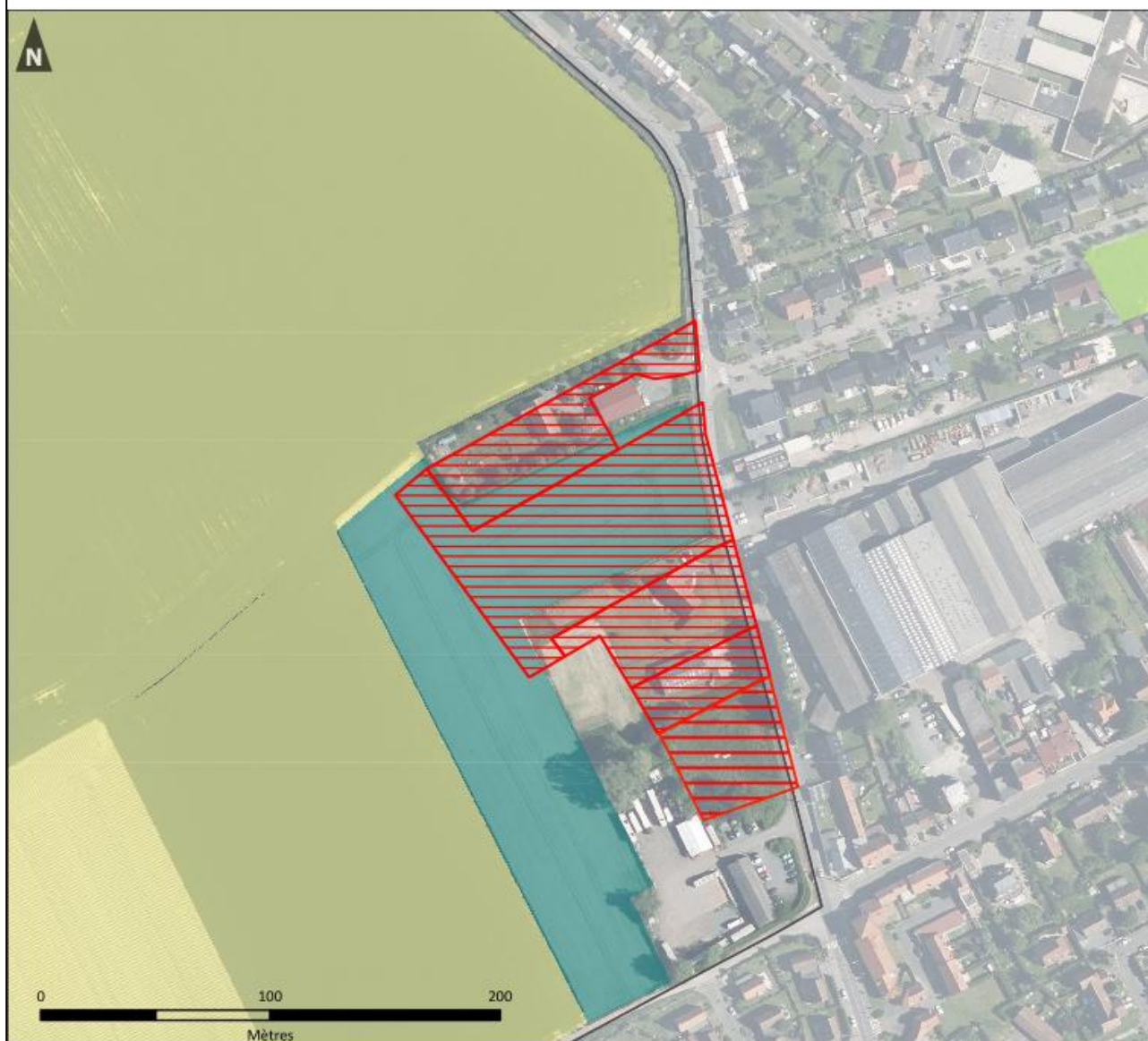
5.3 Incidences sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Les reclassements des parcelles B1144, C1622, C1125, B1145 et B1709, bien que modifiant le zonage, n'entraînent pas de consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers supplémentaires.

En effet, ces parcelles sont déjà urbanisées ou présentent un usage d'habitat discontinu. La modification vise ici à aligner le zonage avec l'occupation réelle du sol et à rectifier des erreurs matérielles, sans changer l'état initial des surfaces en termes d'ENAF. Pour les parcelles concernées, l'occupation du sol est principalement constituée de surfaces imperméables (bâtiments) et d'autres couverts à dominante herbacée, confirmant l'absence d'impact sur les ENAF.

En revanche, pour l'ouverture à l'urbanisation des parcelles 91 et B1394, cette modification représente une consommation d'espaces agricoles. Selon le Registre Parcellaire Graphique de 2023, ces parcelles sont classées en « autres cultures industrielles », et l'occupation du sol est identifiée comme des « terres arables ». L'urbanisation de ces 6541 m² (avec une emprise au sol de 1613 m² pour 24 logements et des espaces verts de 3745 m²) aura donc un impact direct sur la surface agricole utile de la commune. Cependant, cette consommation est justifiée par l'analyse du besoin avéré en logements pour seniors et l'insuffisance de gisements fonciers en renouvellement urbain dans les zones déjà urbanisées. Le projet prévoit également le maintien d'une part significative en espaces de pleine terre (57% de la surface totale), ce qui contribue à limiter l'imperméabilisation des sols. Il convient de noter que la parcelle B1092 concernée par le projet de crématorium n'est pas utilisée pour l'agriculture selon le RPG. Cependant, l'OSC2D classe cette parcelle comme prairie. Ainsi, le projet engendrera donc une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Il devra donc limiter son artificialisation et maintenir des espaces de pleine terre.

Occupation du sol agricole en 2023 (RPG)



Sources : ASP - IGN - Auddicé 2025

Réalisation : Auddicé, juillet 2025

-  Commune concernée
-  Limites communales
-  Limites départementales
-  Secteurs étudiés

Types d'occupation du sol agricole en 2023 :

-  Blé tendre
-  Prairies permanentes
-  Autres cultures industrielles





Commune de Camphin-en-Carembault (59)
Modification n°3 du PLU



Occupation du sol agricole en 2023 (RPG)



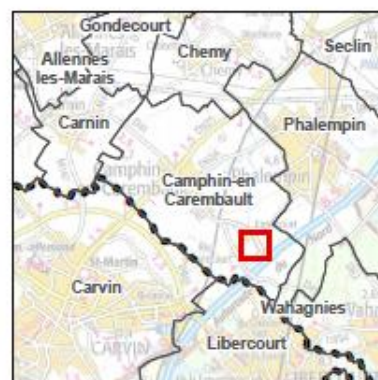
Sources : ASP - IGN - Auddicé 2025

Réalisation : Auddicé, juillet 2025

- Commune concernée
- Limites communales
- Limites départementales
- Secteurs étudiés

Types d'occupation du sol agricole en 2023 :

- Blé tendre
- Orge
- Colza
- Prairies permanentes

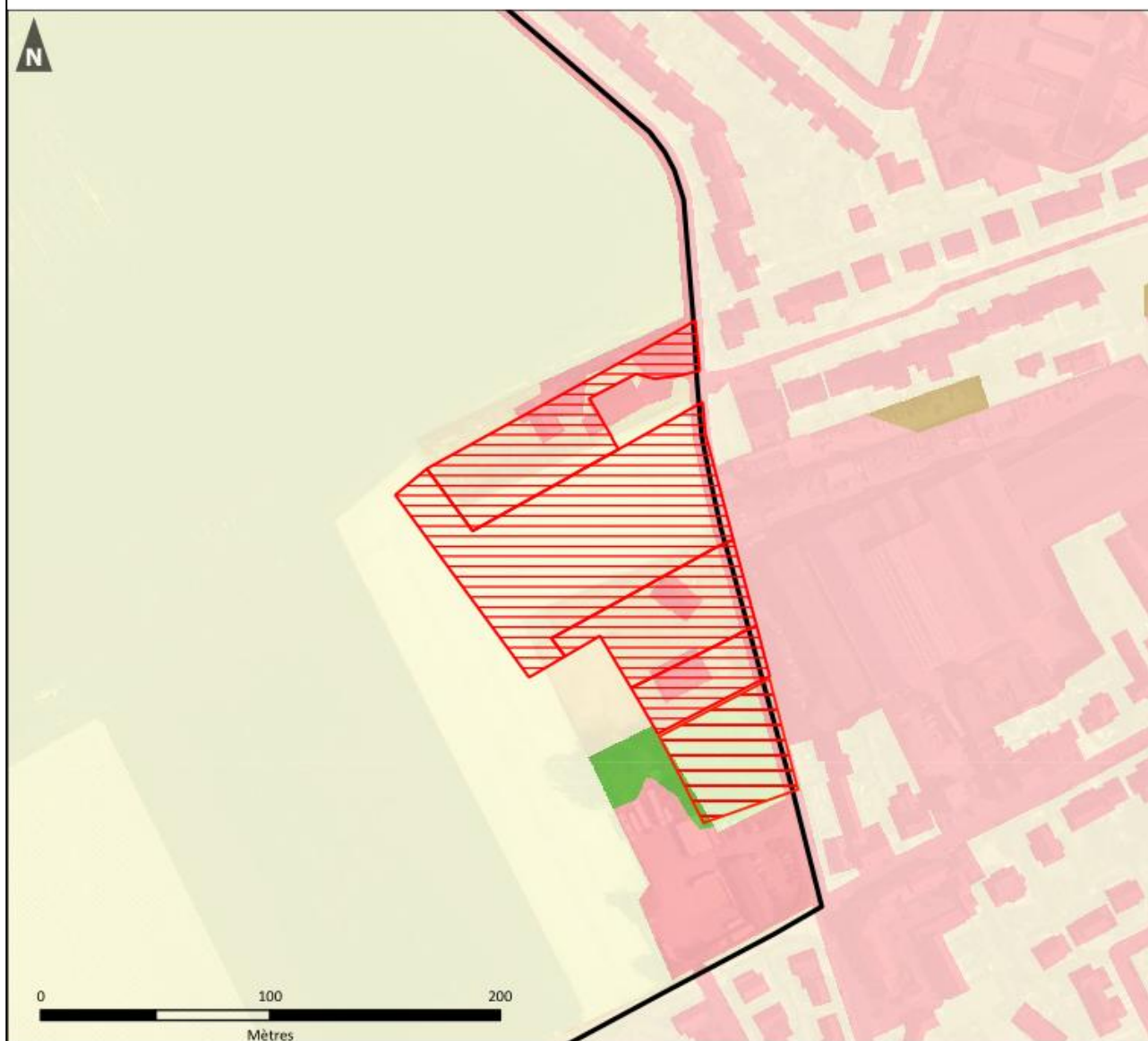




Commune de Camphin-en-Carembault (59)
Modification n°3 du PLU



Occupation du sol en 2021 (OCS2D) - Couvert du sol -



Sources : Géo2France - IGN - Auddicé 2025

Réalisation : Auddicé, juillet 2025

- Commune concernée
- Limites communales
- Limites départementales
- Secteurs étudiés

CS1 Surfaces revêtues ou stabilisées

- CS1.1 Surfaces imperméables
- CS1.2 Surfaces perméables

CS4 Formations arborescentes

- CS4.1 Feuillus

CS6 Formations herbacées ou basses

- CS6.1 Prairies
- CS6.3 Terres arables
- CS6.6.0 Autres couverts à dominante herbacée



Les adaptations apportées dans le cadre de la présente modification ont un impact léger sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

5.4 Incidences sur la ressource en eau

Les reclassements des parcelles B1144, C1622, C1125, B1145 et B1709 n'induisant pas de nouvelle urbanisation, n'ont pas d'incidence significative sur la ressource en eau. Le raccordement aux réseaux existants est déjà effectif.

Le projet de logements pour seniors et celui du crématorium seront raccordés aux réseaux d'eau potable et d'assainissement existants. L'étude de la capacité des réseaux a montré que la ressource en eau et le réseau de distribution sont dimensionnés pour les développements futurs, et que la station de traitement des eaux usées de Phalempin-Camphin-en-Carembault a une capacité suffisante pour absorber la charge supplémentaire des 24 logements et la consommation du crématorium. Par conséquent, l'incidence sur la ressource en eau et sur le fonctionnement des systèmes de traitement des eaux usées est jugée acceptable.

Les adaptations apportées dans le cadre de la présente modification ont un impact léger sur la ressource en eau.

5.5 Incidences air climat énergie

Les reclassements des parcelles B1144, C1622, C1125, B1145 et B1709 ne devraient pas avoir d'impact notable sur la qualité de l'air, le climat ou la consommation énergétique, étant donné qu'elles ne génèrent pas de nouvelle construction significative ou d'augmentation du trafic.

Le projet de logements seniors en créant 24 logements et le projet de crématorium entraîneront une consommation d'énergie (chauffage, éclairage, etc.) et une production d'émissions de gaz à effet de serre. Cependant, la localisation des deux projets à moins de 500m du centre-bourg de Phalempin et leur proximité avec les services, commerces et transports en commun (5 lignes du réseau Arc en Ciel à Phalempin) favorisent les mobilités douces et peuvent contribuer à réduire la dépendance à la voiture pour les futurs résidents et visiteurs, limitant ainsi l'empreinte carbone liée aux déplacements. L'intégration de normes de construction respectueuses de l'environnement pourrait également minimiser ces impacts. De plus, le projet du crématorium sera doté de systèmes de filtration de haute performance, permettant de réduire de manière drastique les émissions atmosphériques. Leur impact sur la qualité de l'air est aujourd'hui très faible et strictement contrôlé.

Les adaptations apportées dans le cadre de la présente modification n'ont pas d'impact négatif sur la thématique air, énergie et climat.

5.6 Incidences sur les paysages et l'urbanisation

Les reclassements suite à des erreurs matérielles contribuent à la cohérence du règlement graphique en le mettant en adéquation avec l'urbanisation existante. Ils ne modifient pas l'aspect paysager des zones concernées, puisqu'il s'agit de secteurs déjà bâtis ou dont l'usage réel est avéré (activité économique ou habitat).

Le projet de logements seniors s'inscrit en continuité de l'urbanisation existante (zones UE et 2AUe adjacentes), évitant un étalement urbain diffus. Le plan de masse prévoit une emprise au sol maîtrisée et des espaces de pleine terre significatifs (57% de la surface totale), ce qui est favorable à l'intégration paysagère. La création d'espaces verts de qualité pour les résidents contribuera à l'amélioration du cadre de vie. La transformation de terres arables en zone urbanisée modifiera le paysage agricole de ce secteur, mais cette évolution est justifiée par la nécessité de répondre à un besoin social et démographique important. De plus, dans le cadre de l'OAP, la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole sera accompagné d'une haie.

Il en va de même pour le projet de crématorium qui est localisé en continuité de l'urbanisation existante. De plus, le projet sera conçu afin d'intégrer le projet à son environnement avec la création d'espaces verts et de haies pour accompagner la transition entre espace urbanisé et agricole.

Les adaptations apportées dans le cadre de la présente modification n'ont peu d'impact sur les paysages et l'urbanisation.

5.7 Incidences en matière de risques et de nuisances

Le reclassement des parcelles B1144, B1145 et B1709 ainsi que le projet d'ouverture à l'urbanisation (parcelles B1092, 91 et B1394), sont concernés par un périmètre de zone potentiellement sujette aux débordements de nappe. Il sera essentiel de respecter les prescriptions dans le règlement du PLU pour ces secteurs afin de prévenir les risques liés aux remontées de nappe (fondations adaptées, gestion des eaux pluviales, etc.).

Les parcelles C1622 et C1125 ne sont pas soumises à un aléa.

Les projets de reclassement de zones déjà urbanisées ne devraient pas générer de nuisances supplémentaires significatives. L'ouverture à l'urbanisation des parcelles B1092, 91 et B1394 pour les logements seniors et de crématorium est un projet qui, par sa nature, est censé générer des nuisances limitées (trafic lié aux résidents, livraisons, etc.), et qui seront gérées par la conception du projet (stationnements, accès).



Commune de Camphin-en-Carembault (59)
Modification n°3 du PLU



Remontées de nappes



Sources : BRGM - IGN - Auddicé 2025

Réalisation : Auddicé, juillet 2025

- Commune concernée
- Limites communales
- Limites départementales
- Secteurs étudiés

- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave





Commune de Camphin-en-Carembault (59)
Modification n°3 du PLU



Remontées de nappes



Sources : BRGM - IGN - Auddicé 2025

Réalisation : Auddicé, juillet 2025

- Commune concernée
- Limites communales
- Limites départementales
- Secteurs étudiés
- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave



Les adaptations apportées dans le cadre de la présente modification ont un impact léger sur la connaissance des risques et des nuisances.

5.8 Incidences sur la mobilité et les déplacements

Le reclassement des parcelles B1144, C1622, C1125, B1145 et B1709 ne devrait pas entraîner de modifications sur la mobilité, car ils ne créent pas de nouvelle construction.

En revanche, le projet d'ouverture à l'urbanisation générera des déplacements supplémentaires (résidents, visiteurs, personnel de service). Cependant, la localisation stratégique du projet résidentiel et de crématorium, à moins de 500m du centre-bourg de Phalempin et à proximité des services et commerces, est un atout majeur. La desserte par 5 lignes du réseau Arc en Ciel à Phalempin encourage l'utilisation des transports en commun et des modes de déplacement doux, réduisant ainsi l'impact sur le trafic routier et la dépendance à la voiture individuelle. Le projet résidentiel intègre également 24 places de stationnement, dimensionnées pour les besoins des résidents et il sera de même pour le projet de crématorium.

Les adaptations apportées dans le cadre de la présente modification n'ont pas d'impact négatif sur la mobilité et les déplacements.

5.9 Synthèse des incidences

La présente modification du PLU ne devrait pas avoir d'incidence notable sur l'environnement. En effet, les adaptations apportées ne viennent pas dégrader la situation. Le projet ne vise pas à ouvrir davantage de secteurs à l'urbanisation.

Il n'apparaît donc pas nécessaire de soumettre cette procédure à évaluation environnementale puisque l'on peut considérer que le projet :

- Ne remet pas en cause les orientations générales du PADD ;
- N'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Résumé concernant l'impact potentiel du projet :

- Milieux naturels et biodiversité – **IMPACT NEUTRE** : es modifications de zonage sont toutes situées en dehors de la ZNIEFF de type 1 "La Forêt domaniale de Phalempin, le Bois de l'Offlarde, Bois Monsieur, les Cinq Tailles et leurs lisières" et ne concernent pas d'autres sites classés ou protégés. Elles ne conduisent ni à la suppression d'éléments de biodiversité, ni à l'atteinte des continuités écologiques. Les parcelles concernées par les reclassements sont déjà urbanisées ou présentent un usage existant;
- Paysage – **IMPACT NEUTRE** : Les évolutions règlementaires n'induisent pas directement de constructions nouvelles, mais encadrent mieux certains projets publics. L'extension du cimetière, rendue possible par la modification, se situe dans la continuité d'un équipement existant, sans incidence sur les grands paysages agricoles ou urbains ;
- Gestion économe de l'espace et maîtrise de la consommation d'espaces – **IMPACT LEGER** : Les reclassements de zonage (B1144, C1622, C1125, B1145, B1709) n'entraînent aucune consommation supplémentaire d'ENAF, puisqu'il s'agit d'aligner le zonage avec l'occupation réelle du sol (parcelles déjà urbanisées ou avec un usage d'habitat discontinu). Cependant, l'ouverture à l'urbanisation des parcelles B91 et B1394 pour le projet de logements seniors représente une consommation d'espaces agricoles (terres arables selon le RPG 2023). Bien que cela ait un impact direct sur la surface agricole utile de la commune, cette consommation est justifiée par un besoin avéré en logements adaptés aux seniors et l'insuffisance de foncier disponible en renouvellement urbain. Le projet maintient une part significative en espaces de pleine terre (57% de la surface totale), contribuant à limiter l'imperméabilisation;
- Patrimoine bâti – **IMPACT LEGER**: Les reclassements, résultant souvent d'erreurs matérielles, renforcent la cohérence du PLU et n'altèrent pas l'aspect paysager des zones déjà bâties. Le projet de logements seniors s'intègre harmonieusement en continuité de l'urbanisation existante, évitant ainsi un étalement urbain désordonné. Son emprise au sol maîtrisée et la part importante d'espaces de pleine terre (57%) favorisent une bonne intégration paysagère, complétée par la création d'une haie en transition avec l'espace agricole ;
- Economie et vie sociale – **IMPACT POSITIF** : Le projet de logements seniors répond à un besoin social fort et croissant lié au vieillissement de la population. En proposant 24 logements adaptés et un local collectif résidentiel, la commune offre une solution d'habitat intermédiaire entre le domicile traditionnel et l'EHPAD. Cela permet aux seniors autonomes de rester plus longtemps sur le territoire communal, près de leurs familles, des services et des commerces. Cette initiative contribue directement à la qualité de vie des habitants, au maintien du lien social et peut même soutenir l'activité économique locale grâce à la présence de ces nouveaux résidents ;

- Ressource en eau – Gestion des eaux pluviales – **LEGEREMENT POSITIF** : Le futur projet de logements seniors sera raccordé aux réseaux d'eau potable et d'assainissement existants. Les études de capacité ont confirmé que la ressource et la station de traitement des eaux usées de Phalempin-Camphin-en-Carembault sont suffisamment dimensionnées pour accueillir ces nouveaux raccordements, assurant une gestion acceptable des eaux. Le projet proposera des revêtements du sols favorisant la perméabilisation du sol;
- Risques naturels – **IMPACT LEGER** : Les reclassements de parcelles n'engendreront pas de risques naturels supplémentaires. Le projet de logements seniors étant localisé dans un secteur potentiellement sujet aux remontées de nappe prendra en compte cette spécificité lors de la conception du projet ;
- Risques technologiques – sécurité - Nuisances – Pollutions – **IMPACT NEUTRE** : Aucun effet notable n'est attendu. Les modifications ne concernent pas de secteurs soumis à des risques technologiques ou industriels ;
- Déplacements – Mobilité – **LEGEREMENT POSITIF** : le projet de logements seniors générera des déplacements supplémentaires, sa localisation privilégiée (proche du centre-bourg de Phalempin, des services et des transports en commun) encourage l'usage des transports publics et les modes doux. Cela contribue à réduire l'impact sur le trafic routier et la dépendance à la voiture individuelle. Les 24 places de stationnement prévues sont adaptées aux besoins des futurs résidents;
- Air, énergie et climat – **NEUTRE** : Les reclassements ponctuels n'auront pas d'impact significatif sur la qualité de l'air, le climat ou la consommation énergétique. Bien que le projet de logements seniors entraîne une consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, sa localisation stratégique à moins de 500 mètres du centre-bourg de Phalempin permet de réduire la dépendance à la voiture et par conséquent, l'empreinte carbone liée aux déplacements.

ANNEXES

Arrêté de prescription de la modification de droit commun



**PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAMPHIN-EN-CAREMBAULT
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES.....	1
1. PRESENTATION DES SECTEURS ET ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION..	3
2. OAP DAME ANNE – 2,9 HA (DONT 2,4 DEDIE A L'HABITAT)	5
2.1. LA LOCALISATION DU SITE.....	5
2.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	6
2.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	7
3. OAP L'ABBAYE – 4,2 HA (DONT 1,7 DEDIE A L'HABITAT).....	9
3.1. LA LOCALISATION DU SITE.....	9
3.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	10
3.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	11
4. OAP LE TENNIS – 0,8 HA (DONT 0,8 DEDIE A L'HABITAT)	13
4.1. LA LOCALISATION DU SITE.....	13
4.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	14
4.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	15
5. OAP LES PRES LOURES – 5 4,2 HA (ENTIEREMENT DEDIES A DES EQUIPEMENTS ET AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE).....	16
5.1. LA LOCALISATION DU SITE.....	16
5.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	17
5.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	18

Préambule

Par délibération en date du **22 juin 2012**, le **Conseil Municipal de la commune de Camphin-en-Carembault** a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols et de prescrire l'élaboration d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Il s'agit d'un document d'urbanisme adapté aux projets de développement de la commune. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de **2025**. C'est la clé de voute du **PLU**.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre. Le **PLU de Camphin-en-Carembault** comporte **quatre Orientation d'Aménagement et de Programmation**.

- **Rappel des textes :**

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 29 février 2015) :

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 L151-7 (version en vigueur au 29 février 2015) :

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.

1. PRESENTATION DES SECTEURS ET ECHEancier D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le projet urbain s'appuie sur **4 grands secteurs à enjeux** pour la commune : « Dame Anne », « l'abbaye », « les anciens tennis » et « les Prés Lourés ».

Les trois premiers sites relèvent d'enjeux communaux et permettent de développer des nouveaux secteurs d'habitats et des équipements publics nécessaires au développement de la commune. Le dernier site relève d'enjeux intercommunaux et d'un besoin de création d'équipements et d'entreprises tertiaires. Son développement est porté par la Communauté de Communes Pévèle Carembault au travers de la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée.



Numéro	type de projet	Zonage dans le règlement graphique	Surface (en hectare)	Surface destinée à la construction de logements (en hectare)	Nombre total de logements	Densité (avec prise en compte des voiries et espaces publics)	Nombre de logements locatifs	Part de logements locatifs
1	Habitat	1AUh et N	2,9	2,4	47	20,0	10	21,3%
2	Habitat / équipements	1AUh et UL	4,2	1,7	36	21,0	22	61,1%
3	Habitat	2Auh	0,8	0,8	14	17,0	0	0,0%
3	Développement économique / équipements	2AUe et UE	5	0				
TOTAL des OAP			12,9	4,9	97	20,0	32	33,0%

Le présent tableau présente la répartition des logements par typologie projetés à l'échelle des 4 OAP.

Les sites seront ouverts à l'urbanisation dans l'ordre suivant :

- 1er : Dame Anne ~~sur la partie 1AU~~
- 2eme : l'Abbaye
- 3ème : les anciens Tennis ~~et Dame Anne sur la partie 2AU~~

2. OAP DAME ANNE – 2,9 HA (DONT 2,4 DEDIE A L'HABITAT)



Vue sur le terrain visé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

2.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le **site retenu par les élus pour la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat** se trouve entre la rue du 14 Juillet et la rue Nationale. Le site permettra de relier ces deux rues par l'aménagement d'une nouvelle voirie.



Le terrain retenu se trouve **en continuité du tissu urbain de Camphin, à moins de 500 mètres de l'ensemble des principaux commerces, équipements et services** de la Commune. Le terrain est actuellement occupé par des jardins, des boisements et des terres cultivées. Il est entouré par l'urbanisation sur ses parties est, sud et ouest. Seule la partie nord est ouverte sur la plaine agricole.

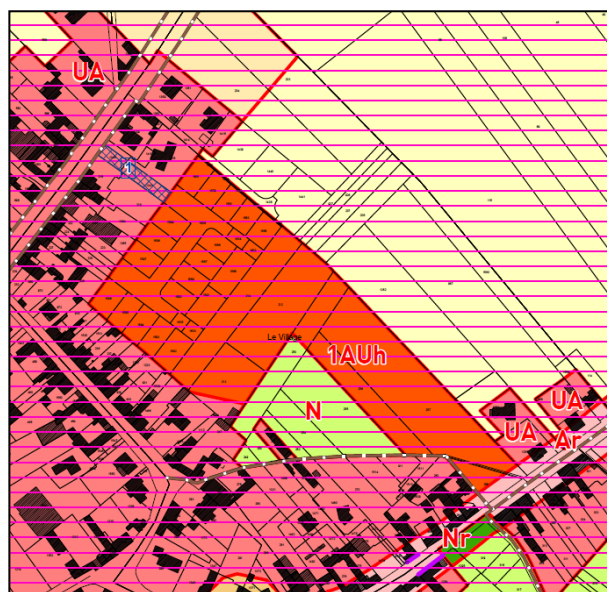
2.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

- **Créer au minimum 50-47 logements** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après ;
- Définir la **construction d'au moins 22-10 logements locatifs** adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite pouvant aussi être mis à disposition de jeunes ménages (parmi le total de 50 logements minimum) ;
- **Desservir le nouveau quartier par une voie** reliant la rue du 14 Juillet à la rue Nationale et prévoir l'aménagement des carrefours ainsi créés ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier agricole consommé avec une densité de logements de **21-20 logements par hectare** ;
- **Créer des places de stationnement** au centre de l'aménagement ;
- **Conserver une partie du boisement et des jardins potagers situés au centre du futur quartier** ;
- **Intégrer le nouveau quartier dans le site** en réalisant des plantations permettant un bon traitement paysager ;
- **Développer des connexions douces** entre la rue du 14 Juillet et la rue Nationale et **conserver le chemin** existant en direction de la rue André Cochez ;
- Conserver des possibilités foncières permettant de poursuivre l'urbanisation du village vers le nord ;
- Intégrer la présence d'une forte susceptibilité de retrait-gonflement d'argiles.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une **zone 1AUh**, ~~une zone 2AUh~~ et un **secteur N** sur le zonage. L'extrait du plan de zonage ci-dessous montre bien que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation a été accompagnée par :

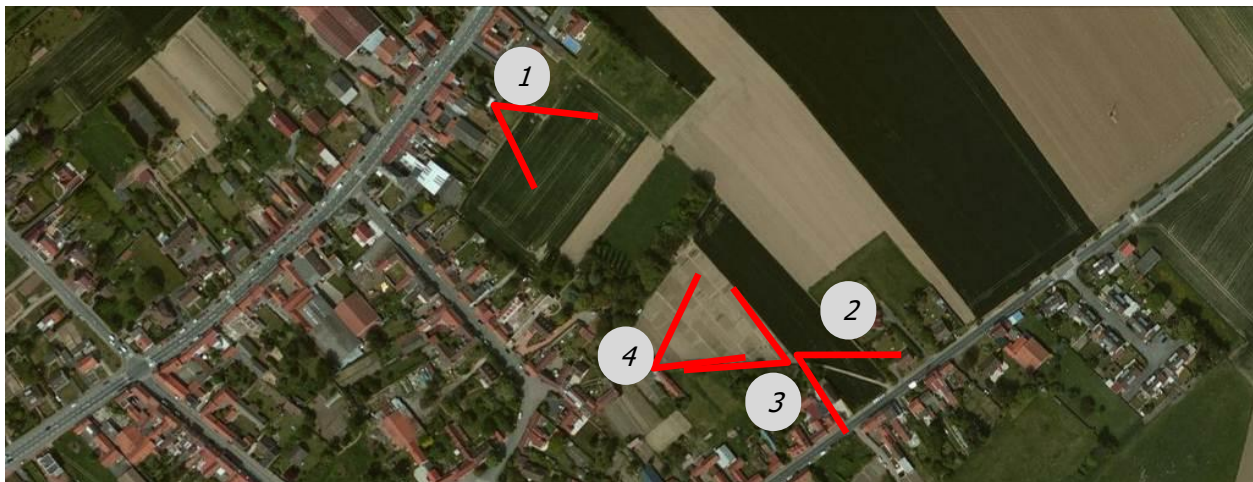
- La protection des jardins par un zonage N adapté ;
- La protection du chemin existant au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme ;
- L'inscription d'un emplacement réservé pour l'aménagement de l'accès à la zone depuis la Rue Nationale.



Extrait du règlement graphique du PLU

2.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols** et le **projet envisagé par les élus** sur le long terme.

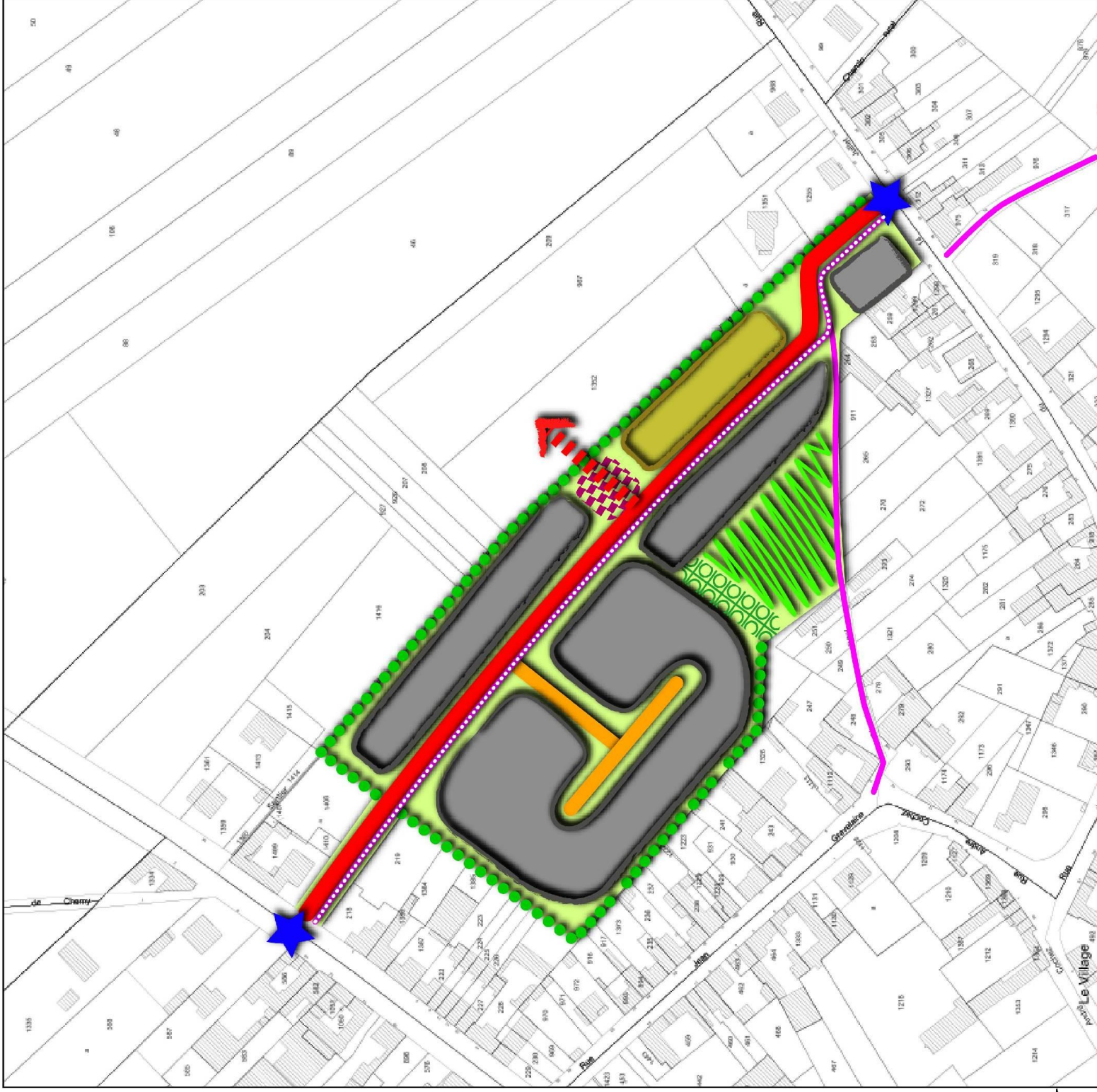


Orientation d'Aménagement et de Programmation 1

Éléments existants :



Éléments à créer :



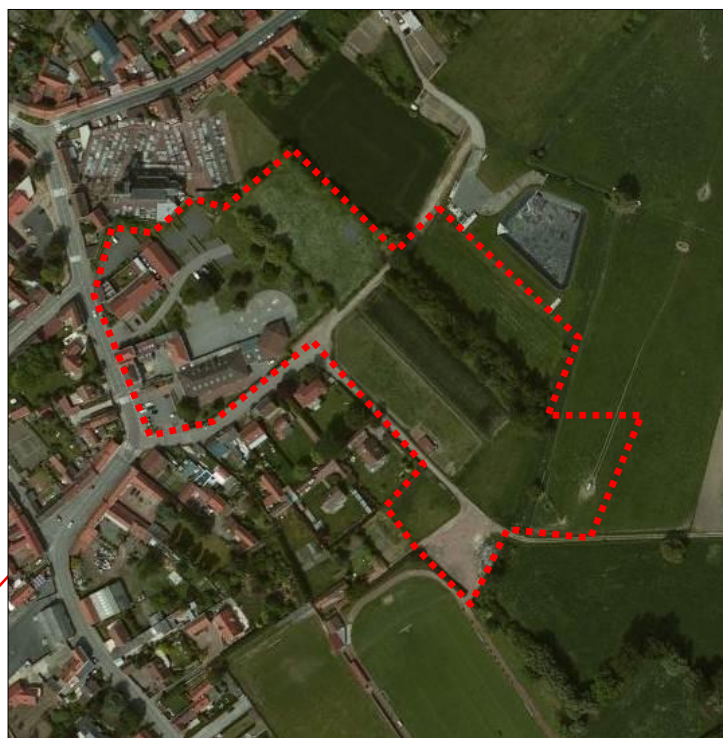
3. OAP L'ABBAYE – 4,2 HA (DONT 1,7 DEDIE A L'HABITAT)



Vue sur le terrain visé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

3.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le **site retenu par les élus pour la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat** se trouve entre la rue Leleu et le Chemin du Sautoir Hague. Le site accueille les équipements importants tels que l'école, la médiathèque et les équipements sportifs.



Le terrain retenu se trouve **en continuité du tissu urbain de Camphin**, à **proximité immédiate de l'ensemble des principaux commerces, équipements et services** de la Commune. Le terrain est actuellement occupé par des pâtures de loisir et des boisements. Il est entouré par l'urbanisation sur ses parties sud et ouest.

3.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

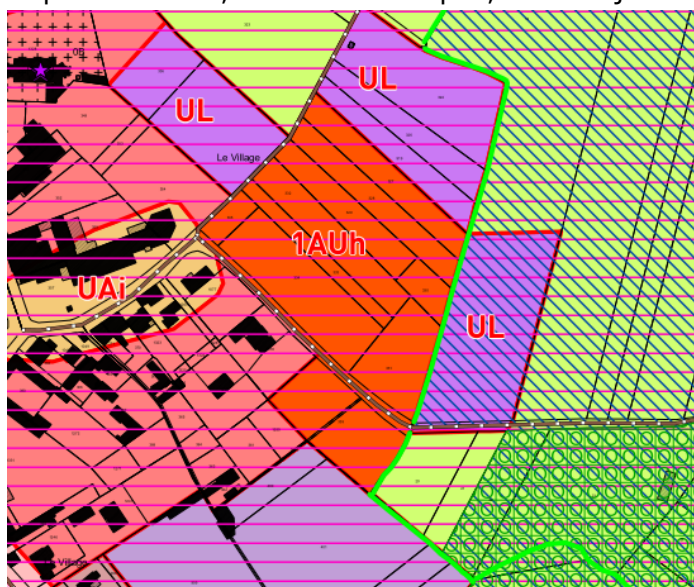
Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

- **Créer au minimum 36 logements** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après ;
- Définir la **construction d'au moins 10-22 logements locatifs** adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite pouvant aussi être mis à disposition de jeunes ménages (parmi le total de **34-36** logements minimum) ;
- **Aménager un dépose minute** qui desservira l'école et la médiathèque ;
- Réserver un espace dédié au **développement d'un équipement sportif** ;
- Réserver un espace dédié à l'**aménagement de stationnements** nécessaires au stade, au futur équipement sportif et au départ du futur circuit de randonnée ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier agricole consommé avec une densité minimale de logements de **21 logements par hectare** ;
- **Conserver les bassins de rétention au nord du site** ;
- **Intégrer le nouveau quartier dans le site** en réalisant des plantations permettant un bon traitement paysager ;
- **Développer des connexions douces** entre la rue du 14 Juillet et la rue Leleu ;
- Intégrer la présence d'une forte susceptibilité de retrait-gonflement d'argiles.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une **zone 1AUh, une zone UL et une zone UA** sur le zonage. L'extrait du plan de zonage ci-dessous montre bien que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation a été accompagnée par :

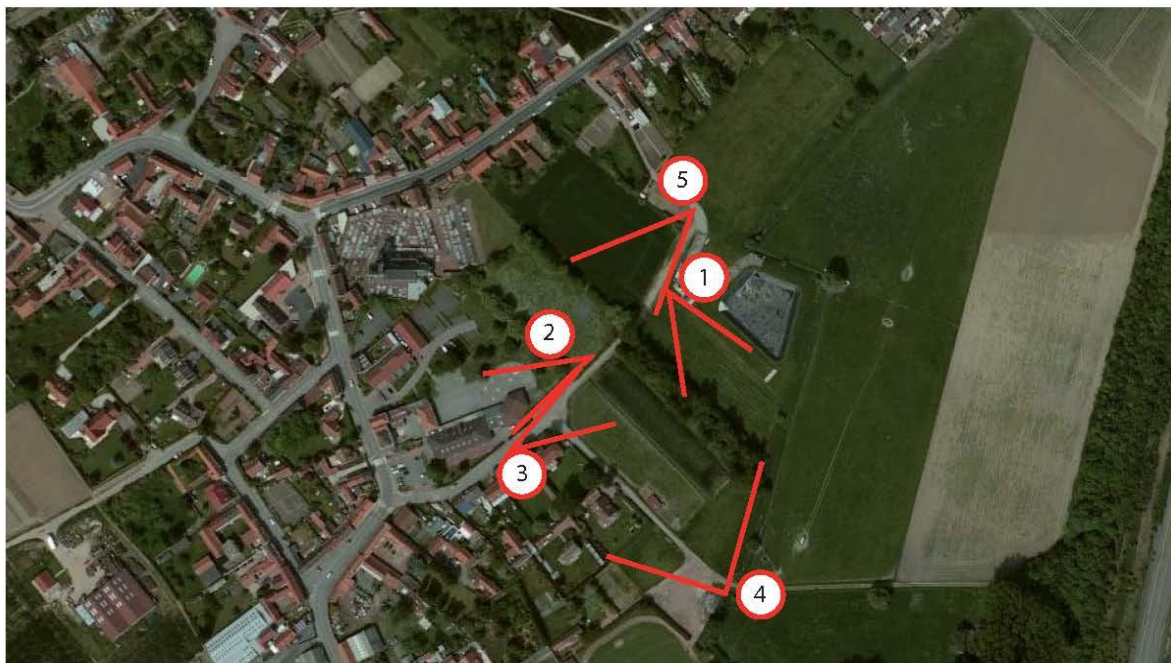
- La protection du maillage bocager par sa protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- La protection des chemins existant par sa protection au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme ;
- L'inscription d'un zonage UL dédié aux équipements publics : stade, future salle de sport, aires de jeux et bassins de rétention.

Extrait du règlement graphique du PLU



3.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols** et le **projet envisagé par les élus** sur le long terme.



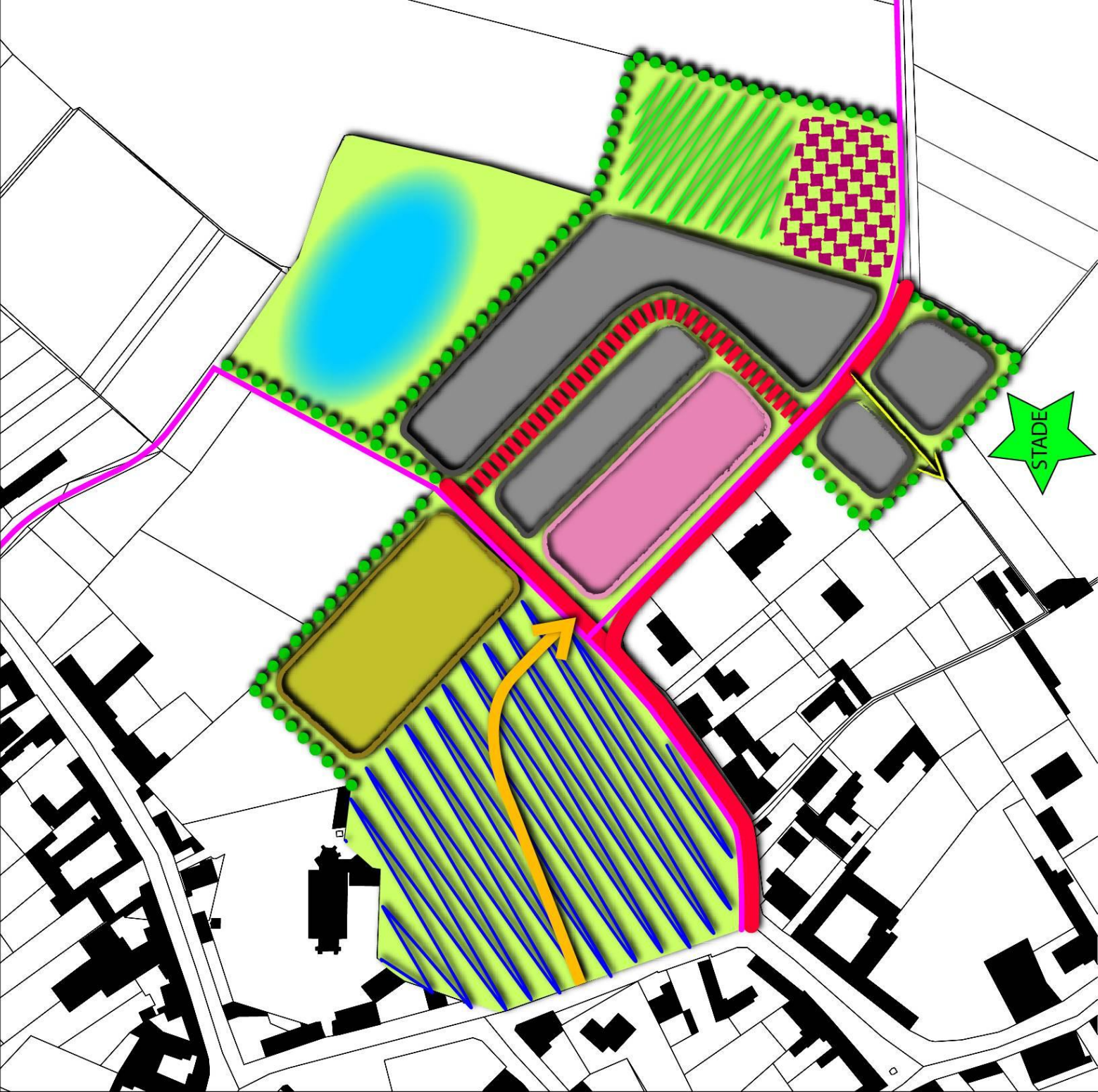
Orientation d'Aménagement et de Programmation 2

Éléments existants :

- Bâti existant
- Bassin de rétention à conserver
- Pâtures à préserver
- Desserte à renforcer
- Cheminements doux à conserver
- Pôle équipements publics à renforcer

Éléments à créer:

- Principe de voirie à créer
- Dépose minute à aménager
- Emprise projetée des logements individuels ou intermédiaires
- Emprise projetée des logements locatifs (en priorité à destination des seniors)
- Emprise projetée pour des équipements publics, du stationnement et / ou une aire de jeux
- Emprise projetée pour un équipement sportif
- Traitement paysager à prévoir
- Stationnements à prévoir
- Accès au stade à prévoir



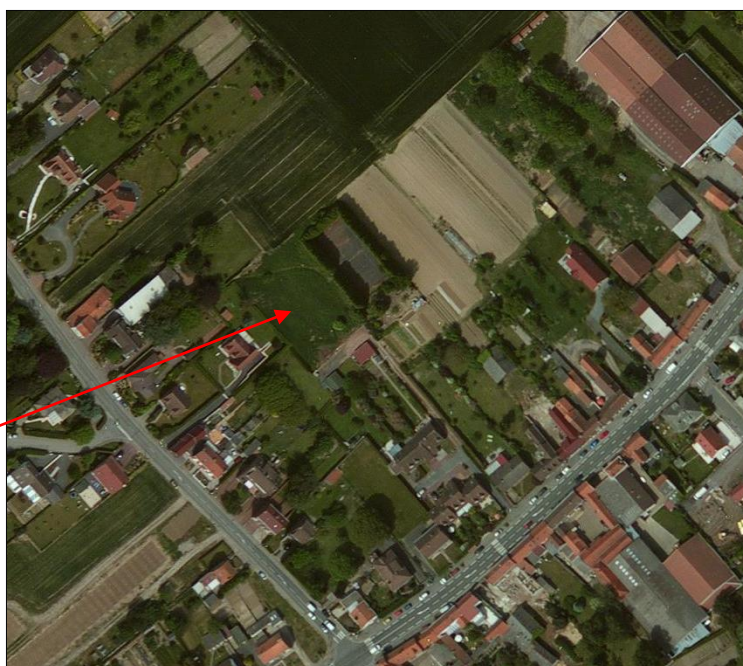
4. OAP LE TENNIS – 0,8 HA (DONT 0,8 DEDIE A L'HABITAT)



Vue sur le terrain visé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

4.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le **site retenu par les élus pour la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat** se trouve entre la rue du Moulin et la route nationale. Le site est actuellement occupé en grande partie par des anciens cours de tennis, des fonds de jardins et quelques terres labourables enclavées dans le tissu urbain.



Le terrain retenu se trouve **en continuité du tissu urbain de Camphin, à proximité de l'ensemble des principaux commerces, équipements et services** de la Commune (environ 500 mètres de la Mairie). Le terrain est actuellement occupé par des anciens cours de tennis, des fonds de jardins et quelques terres labourables enclavées dans le tissu urbain. Il est entouré par l'urbanisation sur ses parties sud et est.

4.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

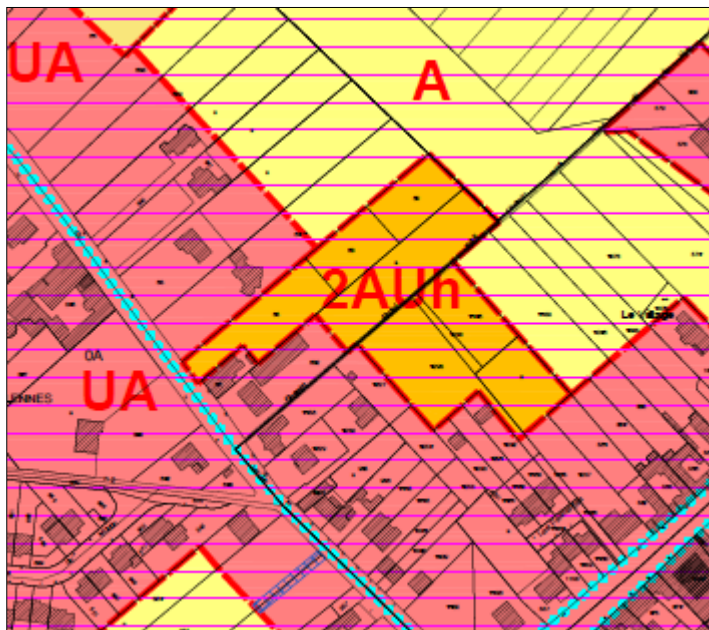
Pour **l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU)**, les élus ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

- **Créer au minimum 14 logements** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après ;
- Réserver un espace dédié à l'aménagement de **places de stationnement** ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier agricole consommé avec une densité minimale de logements de **17 logements par hectare** ;
- **Intégrer le nouveau quartier dans le site** en réalisant des plantations permettant un bon traitement paysager ;
- **Développer des connexions douces** en direction de la rue Nationale ;
- Intégrer la présence d'une forte susceptibilité de retrait-gonflement d'argiles.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une **zone 2AUh** sur le zonage. L'extrait du plan de zonage ci-dessous montre bien que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation a été accompagnée par :

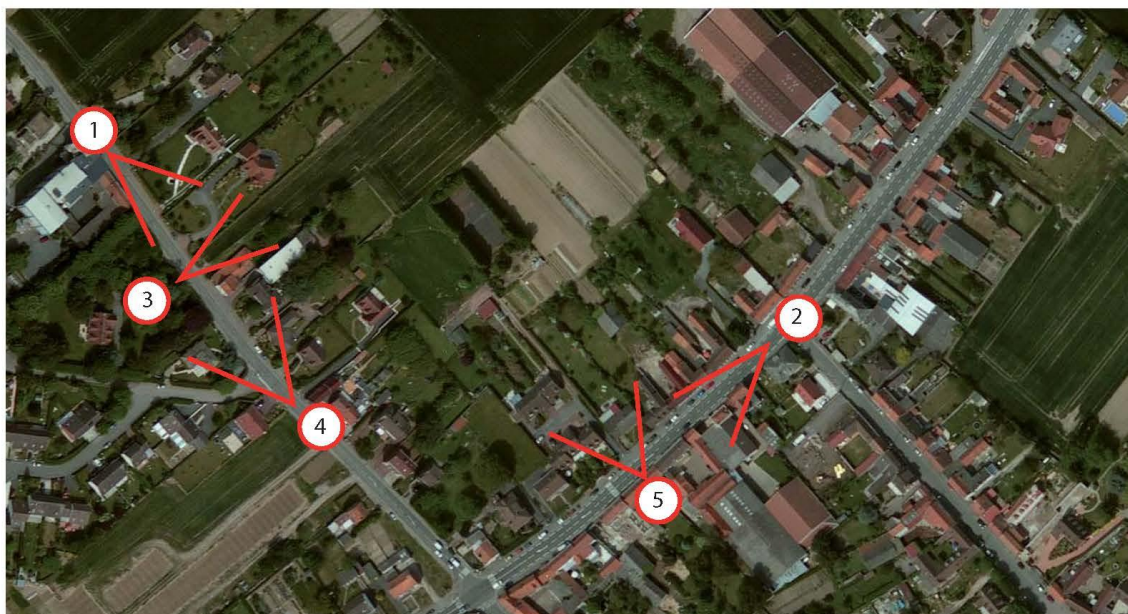
- La protection des chemins existant par sa protection au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme ;

Extrait du règlement graphique du PLU



4.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols** et le projet envisagé **par les élus** sur le long terme.



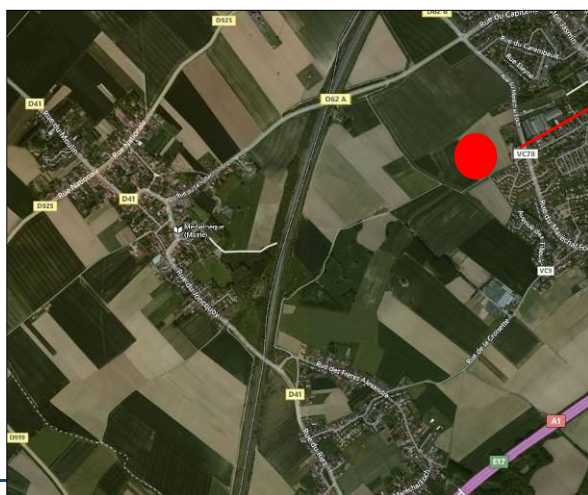
5. OAP LES PRES LOURES – ~~5 4,2 HA (ENTIEREMENT DEDIES A DES EQUIPEMENTS ET AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE)~~ ZONE MIXTE POUVANT ACCUEILLIR DES ACTIVITES ECONOMIQUES, DES EQUIPEMENTS PUBLICS / D'INTERET COLLECTIF ET DU LOGEMENT



Vue sur le terrain visé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

5.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu par les élus ~~intercommunaux~~ communaux pour la réalisation d'un nouveau secteur de développement des équipements et d'activités économiques et de logements adaptés aux seniors se trouve en limite nord-est du territoire communal, dans le prolongement du tissu urbain de la ville de Phalempin. Le futur site d'urbanisation se situe le long de la rue du Maréchal Foch.



Les terrains retenus se trouvent **en continuité du tissu urbain de Phalempin**. Son aménagement est voué au développement d'équipements publics ~~communautaires~~ et d'entreprises artisanales et tertiaires et de logements adaptés aux seniors. Le terrain est actuellement ~~occupé par des entreprises et~~ utilisé pour une activité agricole des terres cultivées. Il est entouré par l'urbanisation sur ses parties sud et est.

5.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

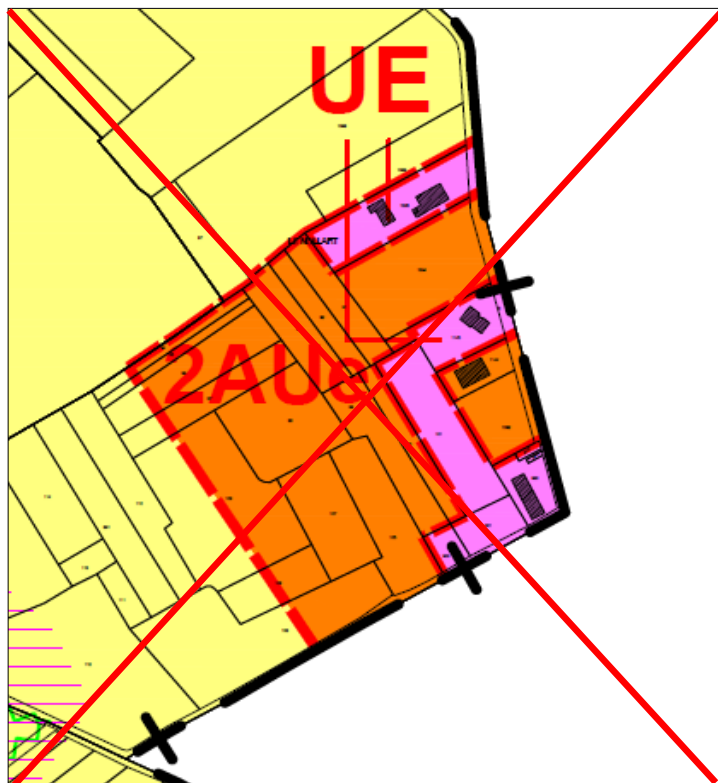
Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

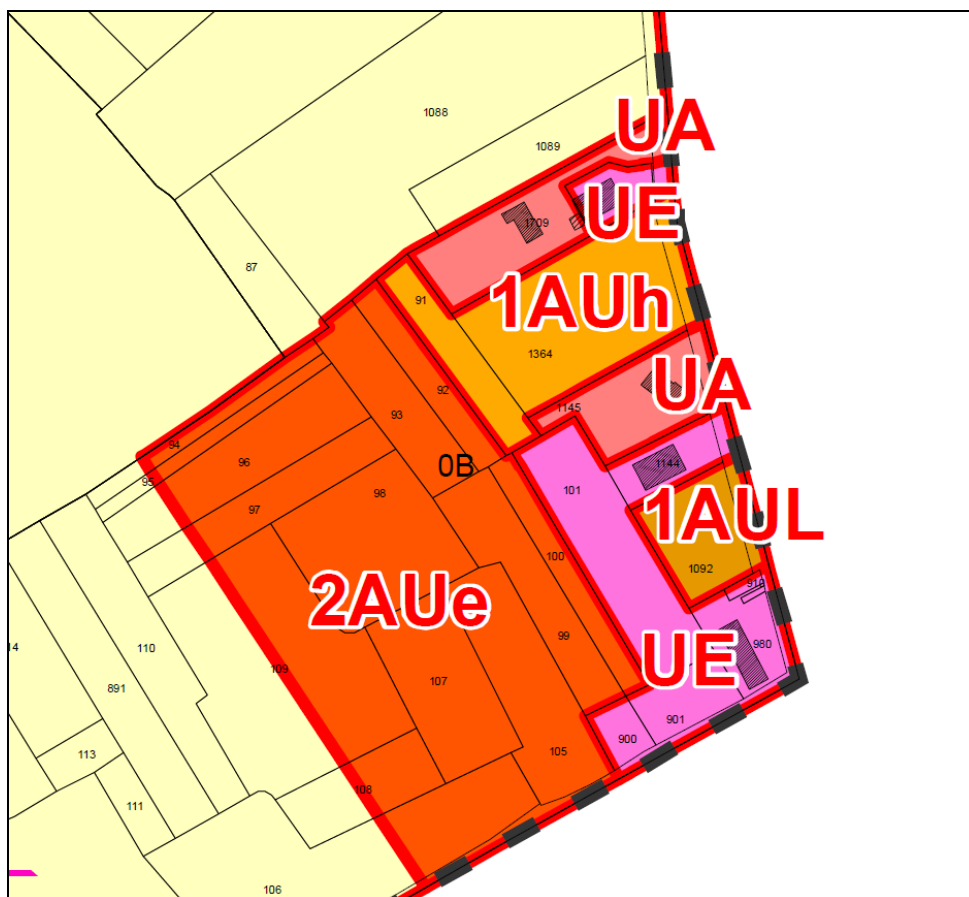
- Réserver un espace dédié au **développement d'équipements communautaires** ;
- Réserver un espace dédié au **développement d'équipements communautaires logements à destination des personnes âgées** ;
- Réserver une emprise foncière destinée à l'accueil d'entreprises artisanales ;
- Réserver un espace dédié à l'**aménagement de stationnements** nécessaires aux futures équipements et entreprises ;
- **Intégrer le nouveau quartier dans le site** en travaillant sur la qualité architecturale et paysagère des franges du site ;
- Préserver la **canalisation de gaz** ;
- **Développer des connexions douces** entre le tissu urbain de Phalempin et le nouveau quartier ;
- Intégrer la présence d'une terre fortement argileuse ayant déjà provoqué des retenues d'eau en période de fortes pluies sur ce secteur.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une **zone 2AUe**, une **zone 1AUI** et une **zone 1AUh** sur le zonage. L'extrait du plan de zonage ci-dessous montre bien que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation a été accompagnée par :

- La protection du maillage bocager par sa protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- La protection des chemins existant par sa protection au titre de l'article L123-1-5-IV,1° du code de l'urbanisme.

Extrait du règlement graphique du PLU





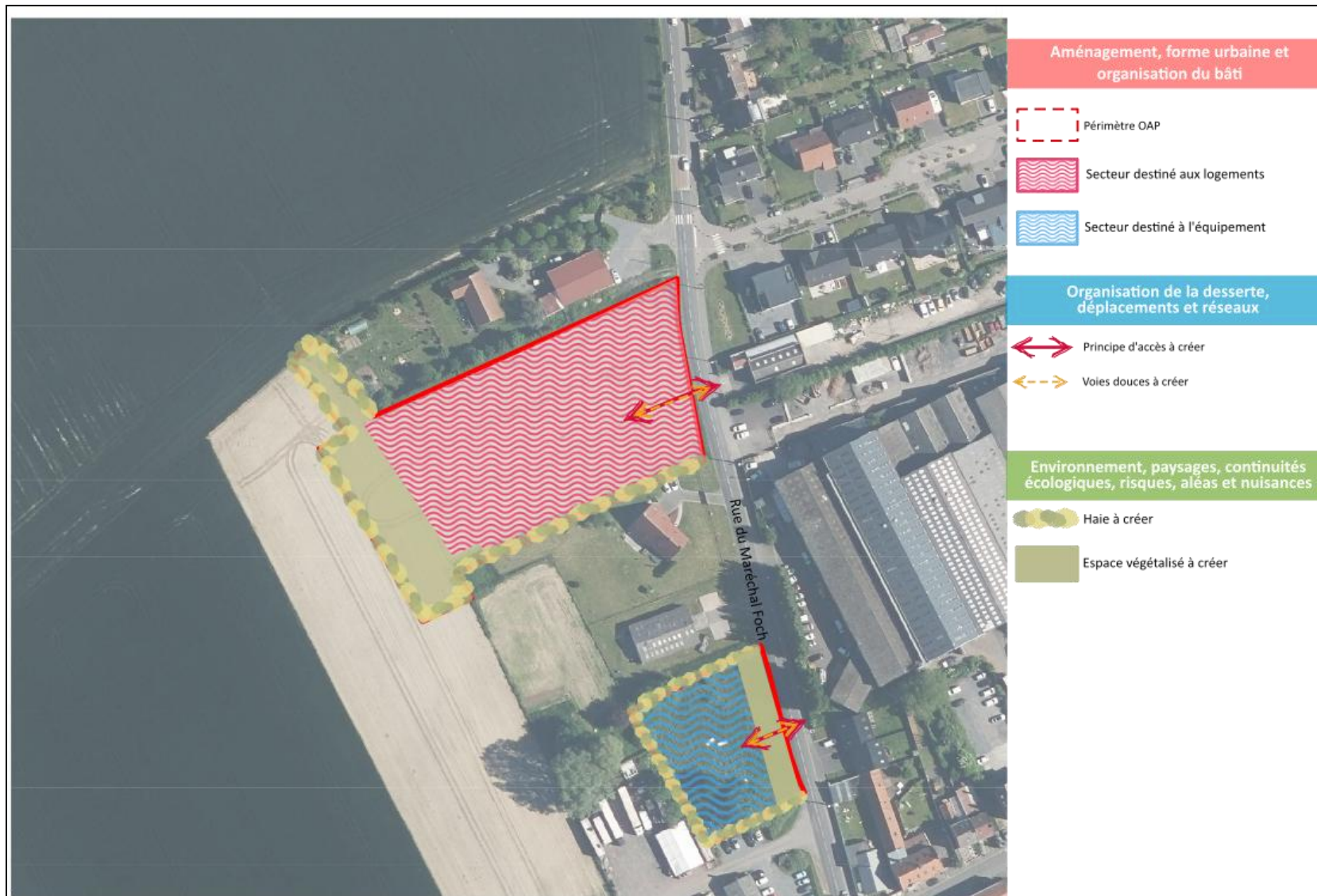
5.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols** et **le projet envisagé par les élus** sur le **long court** terme.





Voici l'OAP graphique pour cadrer l'aménagement des zones 1AUh et 1AUI :





Commune de
Camphin-en-Carembault

MODIFICATION N°3 DU PLU

Plan de zonage n°1

1:5 000

Vu pour être annexé à la délibération du XX/XX/XXXX approuvant les dispositions de la modification n°3 du PLU.

Fait à Pont-à-Marcq,
Le Président,

APPROUVE LE : 19/12/2016
MODIFICATION N°1 : 23/11/2017
MODIFICATION N°2 : 30/11/2020
MODIFICATION N°3 : XX/XX/XXXX

auddice

auddice.com

Légende

Surfaces en eau

Élément du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Élément du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Élément du patrimoine éco-paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Cheminement doux à préserver ou à créer au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme

Emplacement réservé

Espace Boisé Classé

Espace contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue

Une partie de la commune est concernée par une zone d'accumulation faiblement exposée du PPRI Wahagnies-Osticourt. Ce risque implique des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions (cf règlement écrit)

Zone de retrait / gonflement d'argile fort

Zones urbaines :

UA : Zone urbaine à vocation principale d'habitat

UAa : Secteur urbain à vocation principale d'habitat d'Ennecourt soumis à un aléa remontée de nappe

UAI : Secteur urbain à vocation principale d'habitat soumis à un aléa inondation

UAn : Secteur urbain à vocation principale d'habitat soumis à un aléa remontée de nappe

UAR : Secteur urbain à vocation principale d'habitat soumis à un aléa ruissellement

UArn : Secteur urbain à vocation principale d'habitat soumis à un aléa ruissellement et à un aléa remontée de nappe

UE : Zone urbaine à vocation principale économique

UEp : Secteur urbain à vocation principale économique dans une zone de production

UL : Zone urbaine à vocation principale d'équipement public

ULn : Secteur urbain à vocation principale d'équipement public soumis à un aléa remontée de nappe

Zones à urbaniser :

1AUh : Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat à court terme1AUL : Zone d'urbanisation future à vocation principale d'équipement public à court terme2AUe : Zone d'urbanisation future à vocation principale économique à long terme2AUh : Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat à long terme

Zones agricoles :

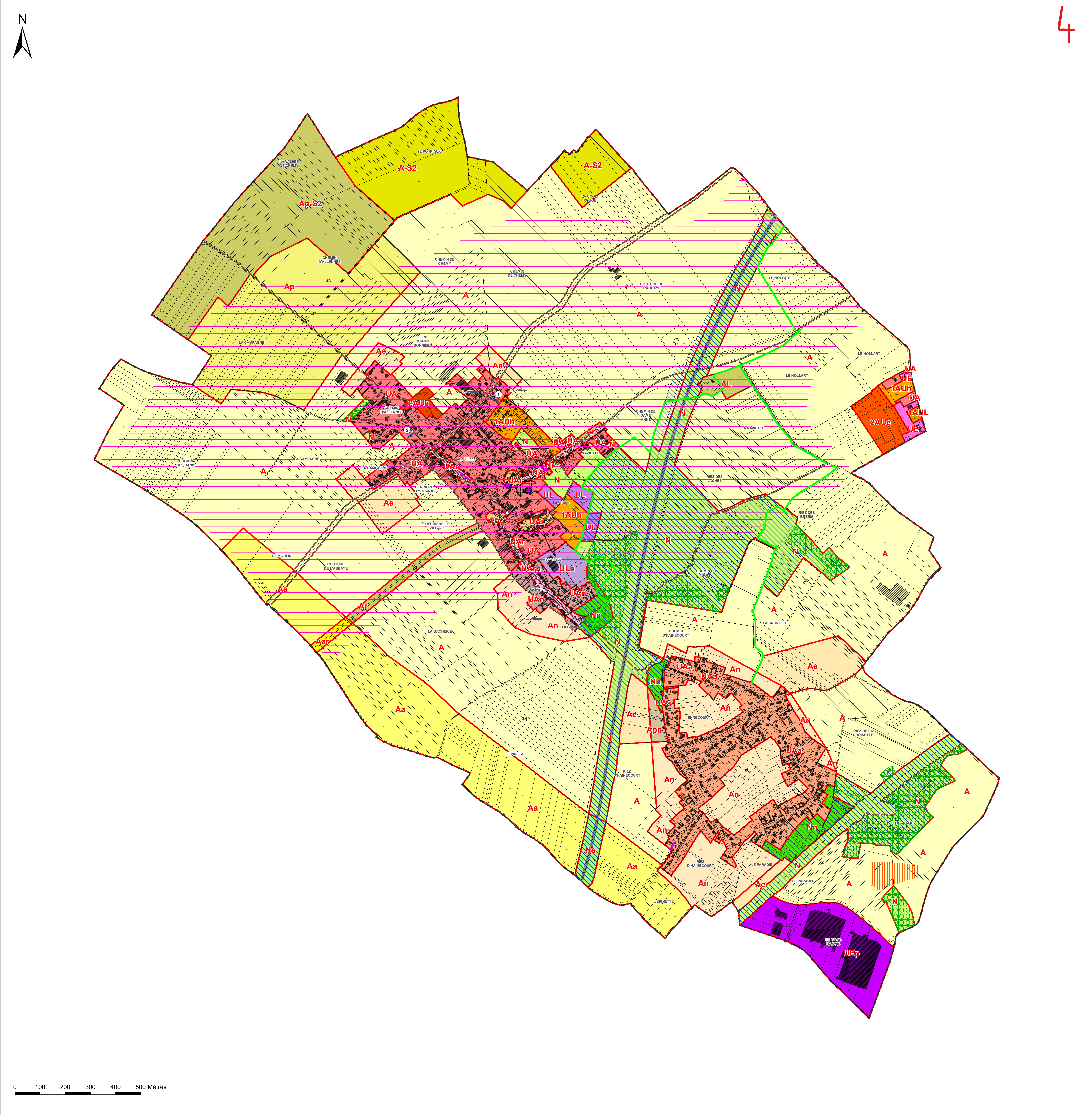
A : Zone agricoleA-S2 : Secteur agricole inclus dans le périmètre du PIG (Projet d'Intérêt Général) des champs captants de la métropole illoiseAL : Secteur agricole accueillant la station d'épurationAa : Secteur agricole soumis à un aléa affaissement minierAar : Secteur agricole soumis à un aléa affaissement minier et à un aléa ruissellementAe : Secteur agricole d'entrée de villeAn : Secteur agricole soumis à un aléa remontée de nappeAp : Secteur agricole en zone de productionAp-S2 : Secteur agricole en zone de production et inclus dans le périmètre du PIG (Projet d'Intérêt Général) des champs captants de la métropole illoiseApn : Secteur agricole en zone de production et soumis à un aléa remontée de nappeAr : Secteur agricole soumis à un aléa ruissellement

Zones naturelles :

N : Zone naturelleNa : Secteur naturel soumis à un aléa affaissement minierNn : Secteur naturel soumis à un aléa remontée de nappeNr : Secteur naturel soumis à un aléa ruissellement

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	513 m²	Aménagement d'un accès	Commune
ER n°2	195 m²	Aménagement d'un accès	Commune

A titre d'information :
- La commune est classée en zone d'aléa sismique faible. Ce risque implique des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.
- Les secteurs de la commune qui ne sont pas concernés par la zone de retrait / gonflement d'argile fort le sont par une zone de retrait / gonflement d'argile faible.
- La commune est concernée par des risques de remontées de nappes, de transport de matière dangereuse et d'engins de guerre. Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

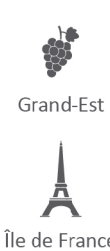
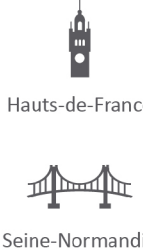


1:2 000

Fait à Pont-à-Marcq,
Le Président,



APPROUVE LE : 19/12/2016
MODIFICATION N°1 : 23/11/2017
MODIFICATION N°2 : 30/11/2020
MODIFICATION N°3 : XX/XX/XXXX



	Surfaces en eau
	Élément du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
	Élément du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
	Élément du patrimoine éco-paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Cheminement doux à préserver ou à créer au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
	Emplacement réservé
	Espace Boisé Classé
	Espace contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue
Une partie de la commune est concernée par une zone d'accumulation faiblement exposée du PPRI Wahagnies-Ostricourt. Ce risque implique des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions (cf règlement écrit)	

UA :	Zone urbaine à vocation principale d'habitat
UAa :	Secteur urbain à vocation principale d'habitat d'Enneccourt soumis à un aléa remontée de nappe
UAI :	Secteur urbain à vocation principale d'habitat soumis à un aléa inondation
UAN :	Secteur urbain à vocation principale d'habitat soumis à un aléa remontée de nappe
UAR :	Secteur urbain à vocation principale d'habitat soumis à un aléa ruissellement
UArn :	Secteur urbain à vocation principale d'habitat soumis à un aléa ruissellement et à un aléa remontée de nappe
UE :	Zone urbaine à vocation principale économique
UEP :	Secteur urbain à vocation principale économique dans une zone de production
UL :	Zone urbaine à vocation principale d'équipement public
ULn :	Secteur urbain à vocation principale d'équipement public soumis à un aléa remontée de nappe

	1AUh : Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat à court terme
	1AUL : Zone d'urbanisation future à vocation principale d'équipement public à court terme
	2AUe : Zone d'urbanisation future à vocation principale économique à long terme
	2AUh : Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat à long terme

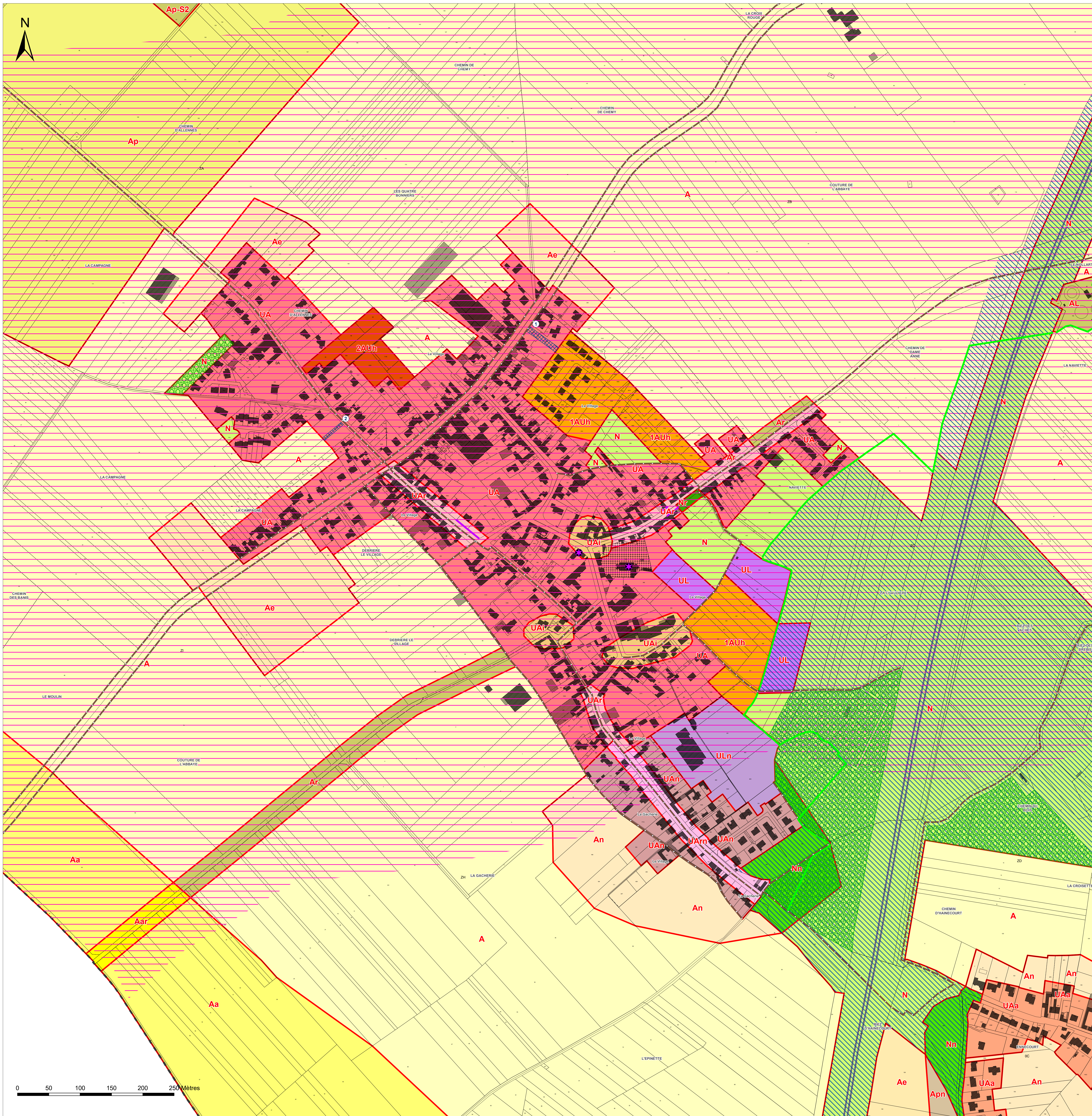
	A : Zone agricole
	As-S2 : Secteur agricole inclus dans le périmètre du PIG (Projet d'Intérêt Général) des champs captants de la métropole illoise
	AL : Secteur agricole accueillant la station d'épuration
	Aa : Secteur agricole soumis à un aléa affaissement minier
	Aar : Secteur agricole soumis à un aléa affaissement minier et à un aléa ruissellement
	Ae : Secteur agricole d'entrée de ville
	An : Secteur agricole soumis à un aléa remontée de nappe
	Ap : Secteur agricole en zone de production
	Ap-S2 : Secteur agricole en zone de production et inclus dans le périmètre du PIG (Projet d'Intérêt Général) des champs captants de la métropole illoise
	Apn : Secteur agricole en zone de production et soumis à un aléa remontée de nappe
	Ar : Secteur agricole soumis à un aléa ruissellement

 N : Zone naturelle
 Na : Secteur naturel soumis à un aléa affaissement minier
 Nn : Secteur naturel soumis à un aléa remontée de nappes
 Nr : Secteur naturel soumis à un aléa ruissellement

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	513 m²	Aménagement d'un accès	Commune
ER n°2	195 m²	Aménagement d'un accès	Commune

A titre d'information :

- La commune est classée en zone d'aléa sismique faible. Ce risque implique des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.
- Les secteurs de la commune qui ne sont pas concernés par la zone de retrait / gonflement d'argile fort le sont par une zone de retrait / gonflement d'argile faible.
- La commune est concernée par des risques de remontées de nappes, de transport de matière dangereuse et d'engins de guerre. Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

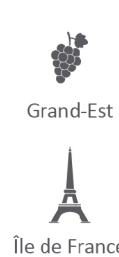


Plan de zonage n°3

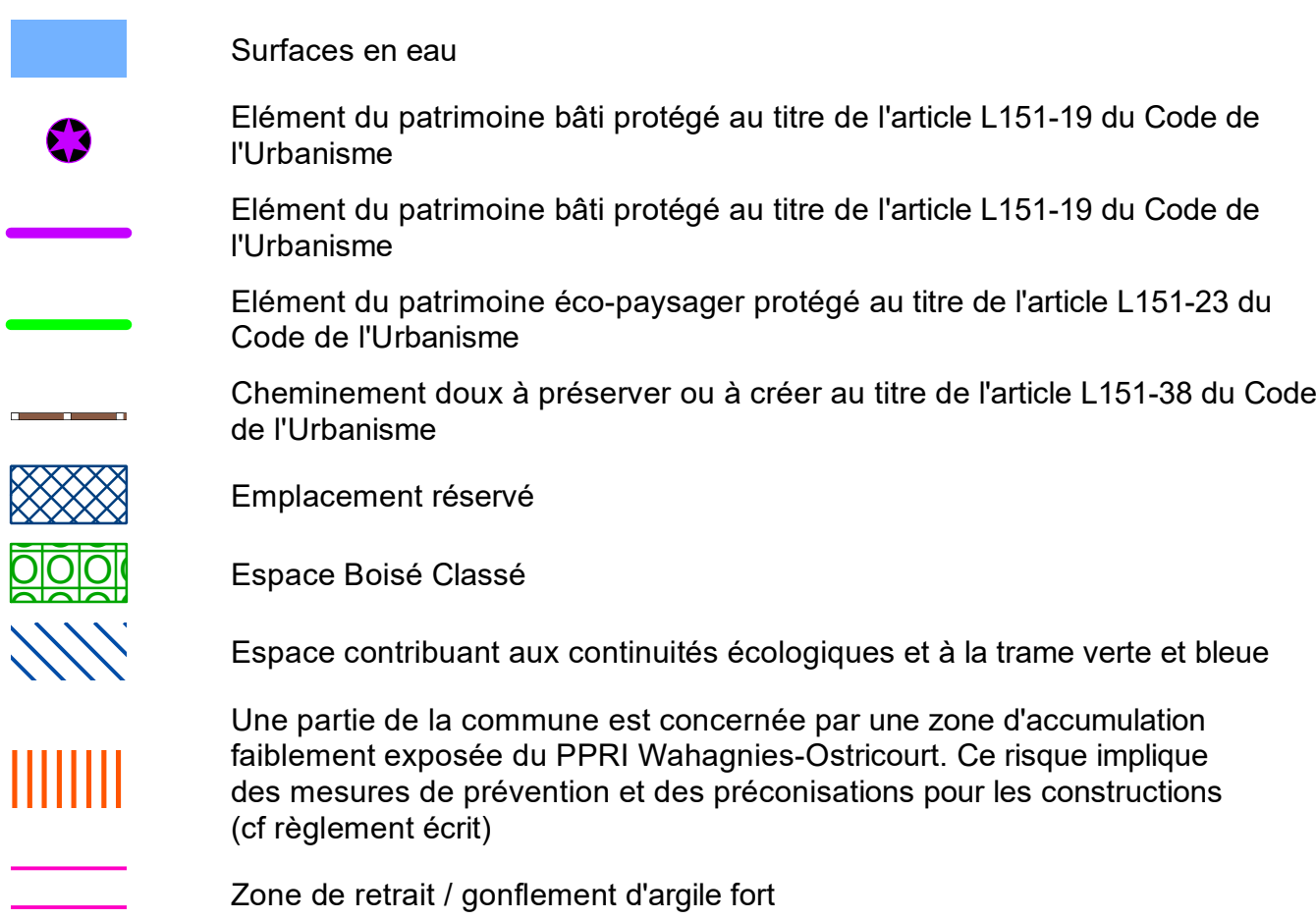
Vu pour être annexé à la délibération du XX/XX/XXXX
approuvant les dispositions de la modification n°3 du PLU.
Fait à Pont-à-Marcq,
Le Président,

**DOCUMENT
PROVISOIRE**

APPROUVE LE : 19/12/2016
MODIFICATION N°1 : 23/11/2017
MODIFICATION N°2 : 30/11/2020
MODIFICATION N°3 : XX/XX/XXXX



Légende



Zones urbaines :

	UA : Zone urbaine à vocation principale d'habitat
	UAr : Secteur urbain à vocation principale d'habitat d'Enneccourt soumis à un aléa remontée de nappe
	UAI : Secteur urbain à vocation principale d'habitat soumis à un aléa inondation
	UAn : Secteur urbain à vocation principale d'habitat soumis à un aléa remontée de nappe
	UAR : Secteur urbain à vocation principale d'habitat soumis à un aléa ruissellement
	UArn : Secteur urbain à vocation principale d'habitat soumis à un aléa ruissellement et à un aléa remontée de nappe
	UE : Zone urbain à vocation principale économique
	UEp : Secteur urbain à vocation principale économique dans une zone de production
	UL : Zone urbaine à vocation principale d'équipement public
	ULn : Secteur urbain à vocation principale d'équipement public soumis à un aléa remontée de nappe

Zones à urbaniser :

	1AUh : Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat à court terme
	1AUL : Zone d'urbanisation future à vocation principale d'équipement public à court terme
	2AUe : Zone d'urbanisation future à vocation principale économique à long terme
	2AUh : Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat à long terme

Zones agricoles :

	A : Zone agricole
	A-S2 : Secteur agricole inclus dans le périmètre du PIG (Projet d'Intérêt Général) des champs captants de la métropole illoise
	AL : Secteur agricole accueillant la station d'épuration
	Aa : Secteur agricole soumis à un aléa affaissement minier
	Aar : Secteur agricole soumis à un aléa affaissement minier et à un aléa ruissellement
	Ae : Secteur agricole d'entrée de ville
	An : Secteur agricole soumis à un aléa remontée de nappe
	Ap : Secteur agricole en zone de production
	Ap-S2 : Secteur agricole en zone de production et inclus dans le périmètre du PIG (Projet d'Intérêt Général) des champs captants de la métropole illoise
	Ag : Secteur agricole en zone de production et soumis à un aléa remontée de nappe
	Ar : Secteur agricole soumis à un aléa ruissellement

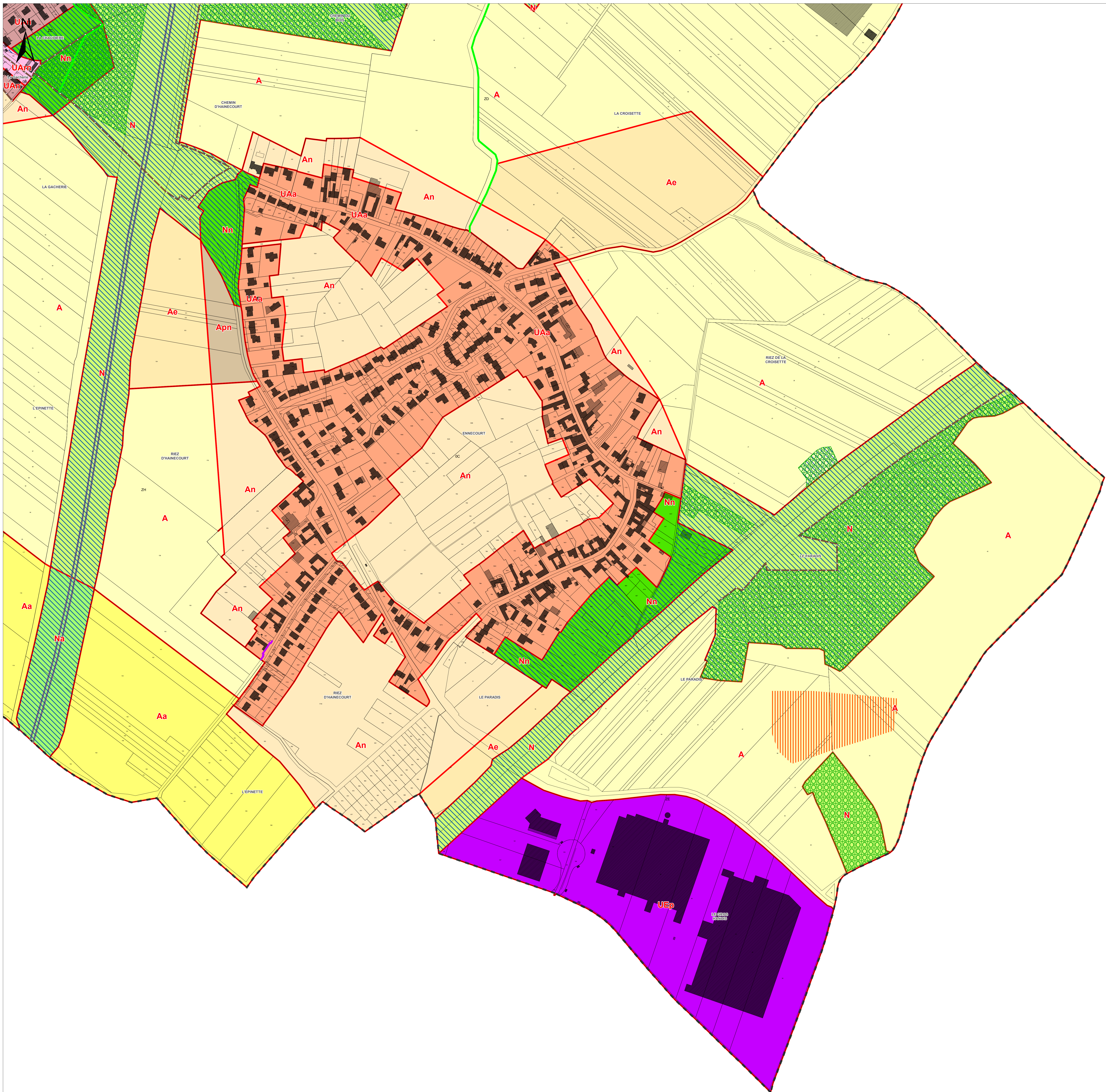
Zones naturelles :

	N : Zone naturelle
	Na : Secteur naturel soumis à un aléa affaissement minier
	Nn : Secteur naturel soumis à un aléa remontée de nappe
	Nr : Secteur naturel soumis à un aléa ruissellement

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	513 m²	Aménagement d'un accès	Commune
ER n°2	195 m²	Aménagement d'un accès	Commune

A titre d'information :

- La commune est classée en zone d'aléa sismique faible. Ce risque implique des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.
- Les secteurs de la commune qui ne sont pas concernés par la zone de retrait / gonflement d'argile fort le sont par une zone de retrait / gonflement d'argile faible.
- La commune est concernée par des risques de remontées de nappes, de transport de matière dangereuse et d'engins de guerre. Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

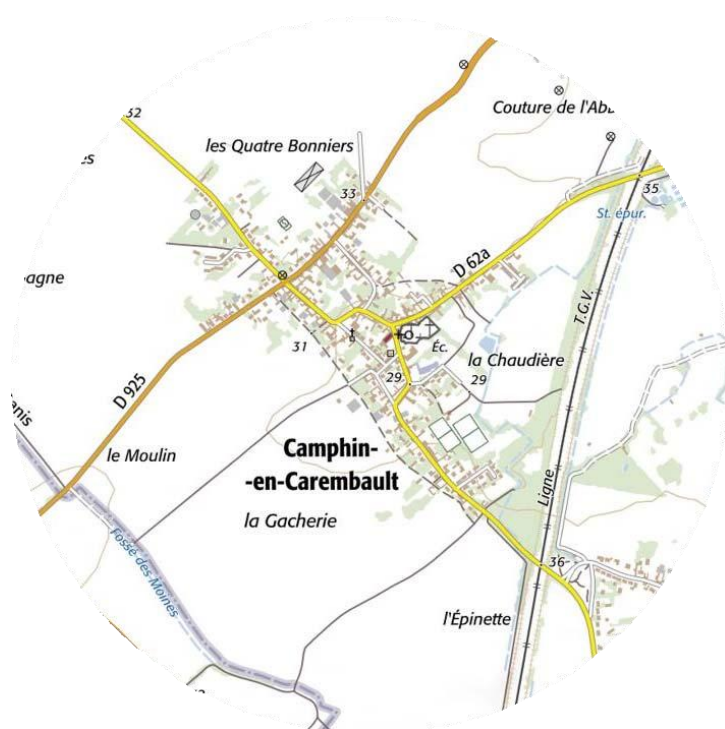


COMMUNE DE CAMPHIN EN CAREMBAULT

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme



5



Règlement écrit modifié

Vu pour être annexé à la délibération du
approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Camphin-en-Carembault
Le Maire,

MODIFICATION APPROUVÉE LE :

Dossier 25040018

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-16 à R.123-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CAMPHIN-EN-CAREMBAULT.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : R. 111-2, R.111-4, R.111-5 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 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.

Rappel :

Article L111-16 du code de l'urbanisme :

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.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

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.

Les zones urbaines comprennent les zones et les secteurs suivants :

- UA, UAa, UAi, Uan, UAr et UAm
- UE et UEp
- UL et ULn

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques 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, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement.

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones à urbaniser comprennent les zones et les secteurs suivants :

- 1AUh et 1AUe

3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les zones agricoles comprennent les zones et les secteurs suivants :

- A, A-S2, Aa, Aar, Ae, Al, An, Ap, Apn et Ap-S2.

4. Les zones naturelles et forestières

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 soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles et forestières comprennent les zones et les secteurs suivants :

- N, Na, Nn et nr.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- Des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- Des éléments paysager, culturel, historique ou écologique à protéger (cf plan de zonage et règlement des zones concernées),
- Des cheminements doux à conserver (cf plan de zonage et règlement des zones concernées),
- Des secteurs sur lesquels des risques naturels sont présents (cf plan de zonage et règlement).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

1°) Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" à l'application stricte d'une des règles 3 à 16 rendues nécessaires par la zone du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

2°) Bâtiments existants de toute nature

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le

permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non-conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

3°) Lotissements et opérations groupées

Des dispositions particulières pour les articles du règlement sont admises dans le cas de constructions à édifier dans des lotissements ou opérations groupées.

Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette de l'opération.

4°) Prise en compte du Projet d'Intérêt Général de protection des champs captants.

La commune de Camphin-en-Carembault fait partie d'un secteur où se trouvent les grands champs captants nécessaires à l'alimentation en eau de la métropole lilloise.

On appelle champ captant, un grand nombre de forages situés dans un même secteur géographique où la nappe permet d'alimenter les populations.

De toutes les grandes agglomérations françaises, la métropole lilloise est la seule à ne pas être arrosée par un grand fleuve. Dans le sud de l'arrondissement de Lille, la nappe d'eau retenue dans la nappe de la craie représente la ressource la plus importante pour assurer l'alimentation en eau potable de plus d'un million d'habitants.

Malheureusement, cette nappe ne bénéficie pas toujours d'une couverture d'alluvions ou d'argiles imperméables pour la protéger des infiltrations, des pollutions superficielles. Elle est surtout vulnérable dans les zones où cette couverture est faible ou inexistante.

Afin de remédier à cette situation, un projet visant à la protection des champs captants du sud de l'arrondissement de Lille a été qualifié de "Projet d'Intérêt Général" par arrêté préfectoral du 30 mars 1992 puis du 25 juin 2007.

Le Projet d'Intérêt Général détermine plusieurs types de zones de protection en fonction du degré de vulnérabilité de la ressource :

- S1 : secteur de très forte vulnérabilité,
- S2 : secteur vulnérable.

Conformément à l'article L 153-25 du Code de l'Urbanisme, les PLU doivent respecter les dispositions nécessaires à la mise en œuvre des projets d'intérêt général.

Le PLU incorpore en totalité le P.I.G.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces et aux services. Elle est repérée au plan par l'indice UA. Elle comprend cinq secteurs :

- Un secteur UAa correspondant au hameau d'Ennecourt, soumis à un aléa remontée de nappe
- Un secteur UAi correspondant à des parcelles ayant connu des inondations.
- Un secteur UAn, soumis à un aléa remontée de nappe
- Un secteur UAr, soumis à un aléa ruissellement
- Un secteur UArn soumis à un aléa ruissellement et à un aléa remontée de nappe

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdits :

- La création d'établissements industriels
- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation sauf dans le cas d'une activité commerciale sur le domaine public ou dans le cas d'un intérêt général.
- Les terrains de camping-caravanage, les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de véhicules désaffectés
- L'ouverture de toute carrière.

En plus des règles fixées pour l'ensemble de la zone UA, dans le secteur UAi :

- Les caves et sous-sol.

En plus des règles fixées pour l'ensemble de la zone UA, dans les secteurs UAn, UArn, UAr et UAa :

- les caves et sous-sols ;
- les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles ;

En plus des règles fixées pour l'ensemble de la zone UA, dans les secteurs UAr, UArn et UAi :

- Les affouillements du sol ;
- la reconstruction du bâti est interdite dès lors que la destruction est due à un phénomène d'inondation.

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

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;

- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine bâti et éco-paysager protégé (recensés au titre du L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11b.

Sont admis dans toute la zone, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

En plus des règles fixées pour l'ensemble de la zone UA, dans le secteur UAi :

- Les bâtiments autorisés seront rehaussés de 0,70 mètre au-dessus du niveau de la voirie.

En plus des règles fixées pour l'ensemble de la zone UA, dans le secteur UAr :

- Les constructions sont autorisées uniquement si elles permettent de conserver une continuité bâtie existante. Elles seront relevées de 0,2 mètre par rapport au niveau de la voirie mesurée au bord du terrain.

En plus des règles fixées pour l'ensemble de la zone UA, dans le secteur UArn :

- Les constructions sont autorisées uniquement si elles permettent de conserver une continuité bâtie existante. Elles seront relevées de 0,7 mètre par rapport au niveau de la voirie mesurée au bord du terrain.

En plus des règles fixées pour l'ensemble de la zone UA, dans les secteurs UAn et UAa :

- les constructions et extensions sont autorisées sous réserve d'être mises en sécurité c'est-à-dire surélevées de 0,7 mètres maximum par rapport au niveau de la voirie.
- en sus, des extensions limitées à 10m² pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs sont autorisées ;
- des dérogations peuvent être accordées pour les bâtiments agricoles dans le cadre de mise aux normes ou d'actions de modernisation qui ne pourraient se faire ailleurs et sous réserve que la construction soit mise en sécurité, c'est-à-dire surélevées de 0,7 mètres maximum par rapport au niveau de la voirie.
- les exhaussements sont autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées soit 0,7 mètres maximum par rapport au niveau de la voirie.
- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque par ailleurs.

Pour les extensions des bâtiments existant ne respectant pas ces règles l'extension peut être réalisée avec un niveau de réhausse par rapport à la voirie équivalent à celui de la construction existante.

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

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

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou servitude de passage. Les terrains comporteront un accès à la voie publique.

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

Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique 2 lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas la largeur de cet accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

La distribution des postes d'hydrocarbure doit être assurée en dehors de la voie publique.

II - Voirie

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

Aucune voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres. S'il s'agit d'une voie en sens unique ou d'une zone de rencontre (conformément au code de la route) la largeur minimale est de 3 mètres. Une voie aménagée en zone de rencontre ne peut desservir plus de 8 logements.

Si elles desservent plus de deux lots, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

ARTICLE UA 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

II - Alimentation en eau industrielle

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

III - Assainissement

a) eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction. En l'absence d'un réseau raccordé à une station d'épuration publique, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur.

b) Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales et/ou la gestion à la parcelle est obligatoire. Le rejet au réseau ne pourra être envisagé que lorsque l'infiltration n'est pas possible techniquement (nappe affleurante...) ou constitue un facteur aggravant (aléa fort retrait-gonflement d'argiles...).

c) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

IV – Autres réseaux

Tous les réseaux sont enterrés. Dans le cadre d'opérations groupées et dans les lotissements, la pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement à de nouveaux réseaux est obligatoire.

ARTICLE UA 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

Dans la zone UA et les secteurs UAi et UAn :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ; les annexes ou locaux accessoires en front à rue doivent également respecter ce recul.

Si l'alignement est à moins de 6 mètres de l'axe de la voie, les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres à compter dudit axe.

~~D'autre part, les constructions en retrait de la limite de construction sont autorisées sous réserve que la rupture d'alignement porte sur un front à rue supérieur ou égal à 15 mètres et que l'aménagement proposé ne compromette pas la bonne tenue de la voie et des espaces libres intérieurs. Dans ce cas, le retrait ne pourra être inférieur à 5 mètres. Dans le cas d'une construction édifiée sur un terrain situé à l'angle de 2 voies, cette règle peut ne s'appliquer qu'à partir de la voie qui assure la desserte de la construction si le projet ne compromet pas la sécurité du carrefour.~~

La construction en second rang est également autorisée, à condition que les trois règles suivantes soient respectées :

- **La construction en second rang doit intervenir après la construction en premier rang, ou au minimum après l'obtention de l'avis favorable du permis de construire de la construction en premier rang ;**
- **La façade la plus proche des constructions du second rang doit être édifiée avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la façade arrière de la construction principale du premier rang ;**
- **La façade la plus proche des constructions du second rang doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite arrière de la parcelle située en premier rang.**

La construction en troisième rang est interdite.

Dans les secteurs UAr et UArn :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul identique à l'une des constructions voisines et en ordre continu, c'est-à-dire contiguës aux limites séparatives latérales du terrain.

Dans le secteur UAa :

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de l'Autoroute A1. Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Les annexes ou locaux accessoires en front à rue, annexes, extensions ou locaux accessoires doivent également respecter ce recul.

Dans le cas d'une construction édifiée sur un terrain situé à l'angle de 2 voies, cette règle peut ne s'appliquer qu'à partir de la voie qui assure la desserte de la construction si le projet ne compromet pas la sécurité du carrefour.

En plus des règles ci dessus, dans toute la zone :

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

~~Dans les marges de recul imposées ci-dessus, est admis l'aménagement de constructions existantes dans la mesure où le projet est compatible avec l'ensemble des autres règles.~~

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

Dans la zone UA et les secteurs UAi et UAn :

En bordure de voie, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, c'est-à-dire contiguës aux limites séparatives latérales du terrain.

Toutefois :

- Lorsque le projet de construction intéresse un terrain dont la longueur de façade est égale ou supérieure à 13 mètres, le bâtiment peut ne prendre qu'une des deux limites séparatives.
- au-delà d'une distance de 7 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de construction imposée, une implantation en retrait de ces limites est admise.
- au-delà d'une bande de 15 mètres à compter de l'alignement, et hormis dans le cas de lot situé en arrière-plan, l'implantation de bâtiments en limite séparative n'est possible que :
 - o lorsqu'il s'agit de bâtiments, dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de toiture 45°
 - o lorsqu'il s'agit de 2 bâtiments qui se jouxtent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction
 - o dans le cas de "dent creuse", si elle correspond effectivement à une mise en mitoyenneté avec les habitations voisines.

Dans tous les cas de retrait par rapport à la voie, les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative
- Soit avec un recul d'au moins 3 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative est aveugle ;
- Soit avec un recul d'au moins 4 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative comporte des ouvertures ;

Cette règle ne s'applique ni aux jambages de lucarnes ni aux pentes de toitures

Dans le secteur UAa :

La construction de bâtiment joignant la limite parcellaire est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue.
- Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, à l'exception des lots situés en arrière-plan dans les cas suivants :
 - o lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de toiture 45°
 - o lorsqu'il s'agit de deux bâtiments qui se jouxtent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.
 - o dans le cas de "dent creuse" l'implantation en limite parcellaire au-delà de la bande de 15 mètres peut être admise si elle correspond effectivement à une mise en mitoyenneté avec les habitations voisines.

Dans tous les cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent être édifiées :

- Soit avec un recul d'au moins 3 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative est aveugle ;
- Soit avec un recul d'au moins 4 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative comporte des ouvertures ;

Cette règle ne s'applique ni aux jambages de lucarnes ni aux pentes de toitures

Dans les secteurs UAr et UArN :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, c'est-à-dire contiguës aux limites séparatives latérales du terrain.

En plus des règles ci dessus, dans toute la zone :



Les extensions arrières d'habitations existantes, ne jouxtant pas la limite séparative et implantées à moins de 4 mètres de celle-ci, sont autorisées à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à celle du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

En ce qui concerne les annexes d'une surface inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3.20 mètres sans fondations et non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ua :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est fixée à 40% de la superficie du terrain et 60% pour les constructions à usage d'activités, ainsi que pour les rez-de-chaussée commerciaux, d'artisanat et de services. Si cette emprise au sol est déjà atteinte par les bâtiments existant à la date d'approbation du présent PLU, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs UAi, UAn, UAr et UAa :

L'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière pour la construction et les éventuels exhaussements mis en œuvre pour la mise en sécurité. Si cette emprise au sol est déjà atteinte par les bâtiments existant à la date d'approbation du présent PLU, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20 m² d'emprise ; cette extension devra faire l'objet d'une mise en sécurité.

Les constructions réalisées sur pilotis n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol pour l'application de la règle exposée dans le paragraphe précédent.

~~Pour les autres secteurs:~~

~~Il n'est pas fixé de règles.~~

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UA et les secteurs UAi, UAn, uAr et UArn :

En aucun cas la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut dépasser 8 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage. Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Dans le secteur UAa :

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut dépasser 8 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage.

En plus des règles ci dessus, dans toute la zone :

En ce qui concerne les autres bâtiments cette hauteur maximale est portée à 16 mètres au faîtage. Toutefois un dépassement de cette limite pourra être admis dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F. etc.) ainsi que les édifices culturels.

La cote altimétrique +ou- 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la voirie.

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

1 - Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions 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.

2 - Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation :

a) tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale du Carembault.

b) maçonnerie :

Les constructions seront d'aspect brique de terre cuite naturelle.

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues

Peuvent être admises les constructions réalisées dans le style authentique des "rouges barres" sous réserve de l'utilisation exclusive des matériaux traditionnels (briques et pierres de type Lezennes) et du respect des proportions classiques entre ces deux matériaux

L'aspect ciment brut est interdit. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

~~Seules les couleurs du référentiel RAL ci-dessous sont autorisées en façade sur rue :~~

Les façades devront être réalisées dans les matériaux suivants, reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes :

- **Brique de ton rouge orangé ou gris clair ;**
- **Bardage bois ou bois composite de teinte naturelle, ton pierre, ton sable ou ton gris clair ;**
- **Matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) devront être revêtus d'un enduit de finition. La teinte de cet enduit devra être dans les tons pierre, sable, gris clair, gris foncé, blanc cassé ou rouge orangé.**



c) couverture :

Les toitures doivent être à deux versants avec ou sans brisis. La pente de toiture sera comprise entre 40 et 50 degrés.

Les deux points précédents ne s'appliquent pas aux vérandas et annexes.

~~En dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente ne sont admises que pour des excroissances de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes de faible importance (moins de 40 m²).~~

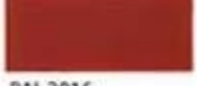
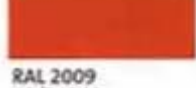
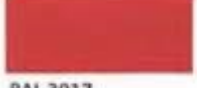
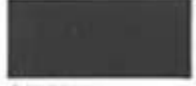
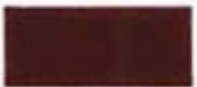
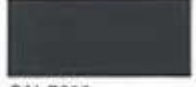
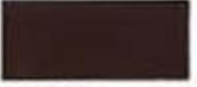
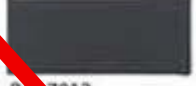
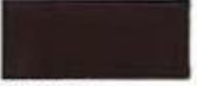
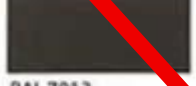
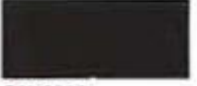
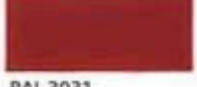
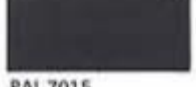
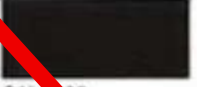
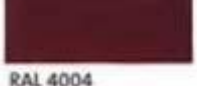
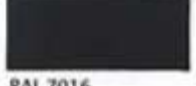
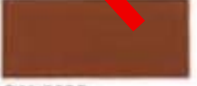
~~Les toitures terrasses ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance (moins de 40 m²) par rapport à la construction principale.~~

La couverture peut comporter une surface en toiture-terrasse ou mono-pente dans la limite de 40 % de la surface de toiture totale, les 60 % restants devant être constitués de toitures à deux pans.

Les matériaux de couverture devront être d'aspect tuile ou d'aspect ardoise. Les deux points précédents ne s'appliquent pas aux vérandas et annexes.

~~Seules les couleurs du référentiel RAL ci-dessous sont autorisées en toiture :~~

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouges-orangés de la tuile de terre cuite ou bleues-noires de l'ardoise naturelle ou noir ou rouge de la tuile vernissée ou noires mates de la tuile de terre cuite.

 RAL 2001 49/24560	 RAL 3000 49/33120	 RAL 3013 49/31950	 RAL 7005 49/72590	 RAL 7043 49/72460
 RAL 2002 49/24550	 RAL 3001 49/31120	 RAL 3015 49/33670	 RAL 7006 49/72580	 RAL 8011 49/66100
 RAL 2004 49/24530	 RAL 3002 49/31110	 RAL 3016 49/31980	 RAL 7008 49/72570	 RAL 8012 49/66090
 RAL 2009 49/24360	 RAL 3003 49/31100	 RAL 3017 49/31060	 RAL 7009 49/72770	 RAL 8014 49/65230
 RAL 2010 49/24520	 RAL 3004 49/33900	 RAL 3018 49/31050	 RAL 7010 49/72560	 RAL 8015 49/63040
 RAL 2011 49/24580	 RAL 3005 49/31900	 RAL 3020 49/31040	 RAL 7011 49/72790	 RAL 8016 49/66080
 RAL 2012 49/24690	 RAL 3007 49/31910	 RAL 3022 49/33700	 RAL 7012 49/72180	 RAL 8017 49/65220
 RAL 8028 49/66500	 RAL 3009 49/31920	 RAL 3027 49/33660	 RAL 7013 49/72550	 RAL 8019 49/65490
 RAL 9004 49/81950	 RAL 3011 49/31090	 RAL 3031 49/34730	 RAL 7015 49/72820	 RAL 8022 49/63020
 RAL 9005 49/82830	 RAL 7021 49/72540	 RAL 4004 49/31020	 RAL 7016 49/72830	 RAL 8023 49/66070
 RAL 9017 49/80550	 RAL 7022 49/72850	 RAL 4007 49/32540	 RAL 9011 49/80540	



d) ouvertures :

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit.

Les ouvertures en toiture ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

e) aspect général :

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités en harmonie avec le reste de la construction.

Les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être en harmonie avec le reste de la construction.

Les antennes paraboliques, quelles que soient leurs dimensions, ne doivent pas être visibles de la voie publique

~~f) la cote altimétrique à 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la voirie.~~

g) f) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou dissimulées derrière un rideau de verdure

h) g) clôtures :

les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul des constructions, doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences locales, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. La hauteur maximale des clôtures et portes de clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être en harmonie avec la façade.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (pas de plaque en façade).

Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur. Les clôtures en limites séparatives seront prioritairement réalisées au moyen d'un grillage ou d'une haie composée d'essences locales pour les constructions à édifier en opération d'ensemble (lotissement ou permis groupé), la hauteur ou l'aspect des clôtures doivent donner lieu à des prescriptions particulières pour uniformisation d'aspect. Cette règle concerne également les clôtures sur limite séparative non comprises dans les marges de recul. En l'absence de prescriptions, les règles ci-dessus s'appliquent. Dans les secteurs UAn, UAi, UAa, UAr et UArn, les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Pour les autres constructions

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges. Toutefois, une autre teinte pourra éventuellement être retenue si elle assure une bonne intégration paysagère du projet.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

ARTICLE UA 12 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

~~Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.~~

~~Sont exigées au minimum :~~

- ~~— pour les constructions comportant au moins 2 logements : deux places de stationnement au minimum par logement. Dans le cas de logements financés par un prêt aidé par l'État, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement ;~~
- ~~— pour les constructions comportant au moins 1 logement : deux places de stationnement par logement doit être aménagée sur le terrain garage non compris ;~~
- ~~— pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'immeuble.~~

~~Dans les lotissements et opérations groupées de 3 lots et plus, des aires de stationnement sur le domaine public doivent être aménagées à raison d'une place de stationnement pour 2 logements (en cas d'un nombre de logements impair, le calcul du nombre de places est à ramener à l'entier inférieur).~~

Modalités d'application :

~~En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Toutefois, le constructeur ne sera pas tenu de réaliser dans un rayon de 150 mètres les emplacements qui lui font défaut si ceux-ci sont au nombre de deux maximum.~~

Pour l'ensemble des services publics et parapublics, la réduction de ces normes peut être admise à titre exceptionnel si le pétitionnaire fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résultent de l'application de la règle générale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Règles générales

Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : Deux places de stationnement doivent être aménagées par logement, hors garage, que ce soit dans le cadre d'une construction neuve ou d'un changement de destination de bâtiments existants.**
- Pour les logements financés par un prêt aidé par l'État : Une seule place peut être exigée.**
- Pour les constructions à usage de bureaux ou d'équipements publics : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher.**
- Dans les lotissements ou opérations groupées de 3 lots ou plus : Des aires de stationnement doivent être aménagées sur le domaine public, à raison d'une place pour deux logements. Si le nombre de logements est impair, le calcul est arrondi à l'entier inférieur.**

Fonctionnalité des aires de stationnement

Les emplacements doivent être :

- aménagés sur le terrain même de l'opération,**
- directement accessibles depuis la voie ou les espaces de desserte interne,**

- **non commandés entre eux, c'est-à-dire utilisables sans entraver l'accès ou la sortie d'un autre véhicule.**

Les garages ne sont pas comptabilisés dans les obligations de stationnement.

Déroptions et cas particuliers

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager les stationnements sur site :

- **Ils peuvent être réalisés sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres, à condition que le pétitionnaire en justifie la réalisation effective ou son engagement contractuel à les créer.**
- **Toutefois, le pétitionnaire n'est pas tenu de créer les deux premières places manquantes si elles ne peuvent être aménagées dans ce rayon.**

ARTICLE UA 13 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Règles générales de plantation :

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 20 % de la surface du terrain.

Règles particulières

Dans les lotissements et opérations groupées de 3 lots et plus, un ou plusieurs espaces privatifs réservés au stockage des poubelles le jour des collectes doit être aménagé conformément aux prescriptions au gestionnaire de ce service public.

Dans les lotissements et opérations groupées de 10 lots et plus, 10 % du terrain doivent être traités en espace vert ou stationnement végétalisé..

Chaque lot doit être planté à raison d'un arbre au minimum. (1 arbre par 50 m² de surface de Plancher dans le secteur UAa)

La création ou l'extension de bâtiment à usage d'activité économique est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure le long des limites parcellaires.



Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain au minimum.
Les hangars et bâtiments techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

ARTICLE UA 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

En cas de création de nouvelles voiries la pose d'au moins un fourreau permettant l'installation de réseaux de communication électronique est obligatoire.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement à l'activité économique où les installations industrielles artisanales et les bureaux peuvent être admis à condition qu'ils s'inscrivent dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains. Les réalisations ne doivent pas porter atteinte à l'environnement.

Elle comprend un secteur UEp correspondant à des parcelles concernées par une zone de production.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non prévus à l'article UE2 sont interdits.

En plus, dans le secteur UEp :

- Les caves et sous-sols
- Les étangs et plans d'eau permanents
- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles
- la reconstruction du bâti est interdite dès lors que la destruction est due à un phénomène d'inondation.
- **les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de véhicules désaffectés.**

En plus, dans la zone UE de la Rue du Maréchal Foch (en limite avec Phalempin), la mise en sécurité des nouvelles constructions vis-à-vis du phénomène d'inondation constaté est obligatoire.

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

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine bâti et éco-paysager protégé (recensés au titre du L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11b.

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

- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes à usage d'habitation
- les bâtiments annexes (de moins de 40 m²) et les garages liés à des habitations existantes.
- les reconstructions d'habitations dans la limite d'un rapport entre les superficies développées nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,5.
- les bâtiments d'exploitation agricole de caractère provisoire non destinés à l'habitation, directement liés à



des activités agricoles en place et sous réserve qu'ils soient facilement démontables.

- les activités de caractère agricole ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone.
- l'extension ou la transformation d'établissements classés existants lorsque les travaux ont pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements.
- Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, d'entrepôts, de bureaux, de commerces ou de service, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un processus d'urbanisation équilibrée et progressive de l'ensemble de la zone
- les logements de fonction exclusivement destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés sur la même unité foncière, dans la limite de 130 m² de surface de plancher.
- la création de réserves d'eau pour l'intervention des services de sécurité
- les équipements publics
- les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des types d'occupations autorisés

En plus, dans le secteur UEp :

- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne doivent en aucun cas aggraver le risque par ailleurs ;
- les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les exhaussements sont autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation ou aux travaux de lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales ;
- les constructions sont autorisées sous réserve d'être surélevées de 0,2 m par rapport au niveau de la voirie avant aménagement;

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

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

Les caractéristiques des accès doivent, d'une part permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...), d'autre part correspondre à la destination de l'installation.

Les accès doivent être organisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voirie externe et assurer une visibilité suffisante (courbe de voie, etc...).

Si elles desservent plus de deux lots les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Chaque parcelle ne peut avoir qu'un seul accès pour véhicules automobiles sur la voie publique ou privée.

En sus dans le secteur UEp :

- Les voiries et aménagements linéaires seront conçus de façon à ne pas accélérer et augmenter les écoulements, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de plus grande pente, ou des mesures compensatoires devront être mises en place pour rétablir le fonctionnement initial.

ARTICLE UE 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

II - Alimentation en eau industrielle

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

III - Assainissement

a) eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction. En l'absence d'un réseau raccordé à une station d'épuration publique, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur.

b) Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales et/ou la gestion à la parcelle est obligatoire. Le rejet au réseau ne pourra être envisagé que lorsque l'infiltration n'est pas possible techniquement (nappe affleurante...) ou constitue un facteur aggravant (aléa fort retrait-gonflement d'argiles...).

c) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

IV – Autres réseaux

Tous les réseaux sont enterrés. Dans le cadre d'opérations groupées et dans les lotissements, la pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement à de nouveaux réseaux est obligatoire.

En sus dans le secteur UEp :

Les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque.

Afin de limiter le rejet dans le réseau des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière, l'infiltration sur l'unité foncière peut être une solution à rechercher.

Dans les autres cas, le rejet des eaux pluviales est réglementé dans les conditions suivantes :

- pour les opérations d'aménagement ou de construction dont la surface imperméabilisée dépasse 300 m² (y compris voirie et aires de stationnement), des bassins ou zone de retenue seront conçus pour des événements d'une période de retour centennale :
 - o le volume sera de 2,8 m³ pour 100 m² imperméabilisés (calcul effectué par la méthode des pluies pour une pluie centennale de 33 mm pendant 40 min avec une intensité moyenne de 0,82 mm par minute),
 - o le débit de fuite du dispositif de stockage de 2 l/s/ha,
- Pour les opérations d'aménagement et les constructions dont la surface imperméabilisée est inférieure à 300 m², le rejet s'effectuera avec un débit maximum de 4 l/s.

ARTICLE UE 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

En bordure de l'autoroute A1

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de l'Autoroute. Dans ce retrait, une bande de 30 mètres située le long de l'autoroute sera arborée et engazonnée par l'aménageur de la zone d'activité. Le surplus, compris entre 30 et 50 mètres, pourra être aménagé en parking paysager, destiné exclusivement aux véhicules légers et comportant un arbre de développement moyen toutes les 2 places. Aucune publicité ou enseigne publicitaire ne pourra être visible de l'autoroute en dehors de l'indication de la raison sociale de l'entreprise. L'enseigne sera placée directement sur le bâtiment ou contenue dans un caisson plein parallèle au bâtiment.

En bordure de la RD 41

Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

En bordure des voies internes de la zone

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

Toute construction doit être implantée à une distance L de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur. Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 5 mètres par rapport aux limites séparatives internes de la zone et à 10 mètres par rapport aux limites externes de la zone. Cette marge de 10 mètres sera plantée d'arbres et arbustes.

Les dépôts à l'air libre et les aires de stationnement doivent également respecter ces dispositions.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~La surface imperméabilisée ne pourra excéder 85 % de la superficie du terrain.~~

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut dépasser 8 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage.

En ce qui concerne les autres bâtiments cette hauteur maximale est portée à 16 mètres au faîtage, mais un dépassement de cette limite pourra être admis dans le cas de contraintes techniques justifiées.

La cote altimétrique +ou- 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la voirie

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

1 - Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions 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.

2 - Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation :

a) tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale du Carembault.

b) maçonnerie :

Les constructions seront d'aspect brique de terre cuite naturelle.

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues

Peuvent être admises les constructions réalisées dans le style authentique des "rouges barres" sous réserve de l'utilisation exclusive des matériaux traditionnels (briques et pierres de type Lezennes) et du respect des proportions classiques entre ces deux matériaux

L'aspect ciment brut est interdit. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

~~Seules les couleurs du référentiel RAL ci-dessous sont autorisées en façade sur rue :~~

Les façades devront être réalisées dans les matériaux suivants, reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes :

- **Brique de ton rouge orangé ou gris clair ;**
- **Bardage bois ou bois composite de teinte naturelle, ton pierre, ton sable ou ton gris clair ;**
- **Matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) devront être revêtus d'un enduit de finition. La teinte de cet enduit devra être dans les tons pierre, sable, gris clair, gris foncé, blanc cassé ou rouge orangé.**



c) couverture :

Les toitures doivent être à deux versants avec ou sans brisis.

La pente de toiture sera comprise entre 40 et 50 degrés

Les deux points précédents ne s'appliquent pas aux vérandas et annexes.

En dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente ne sont admises que pour des excroissances de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes de faible importance (moins de 40 m²)..



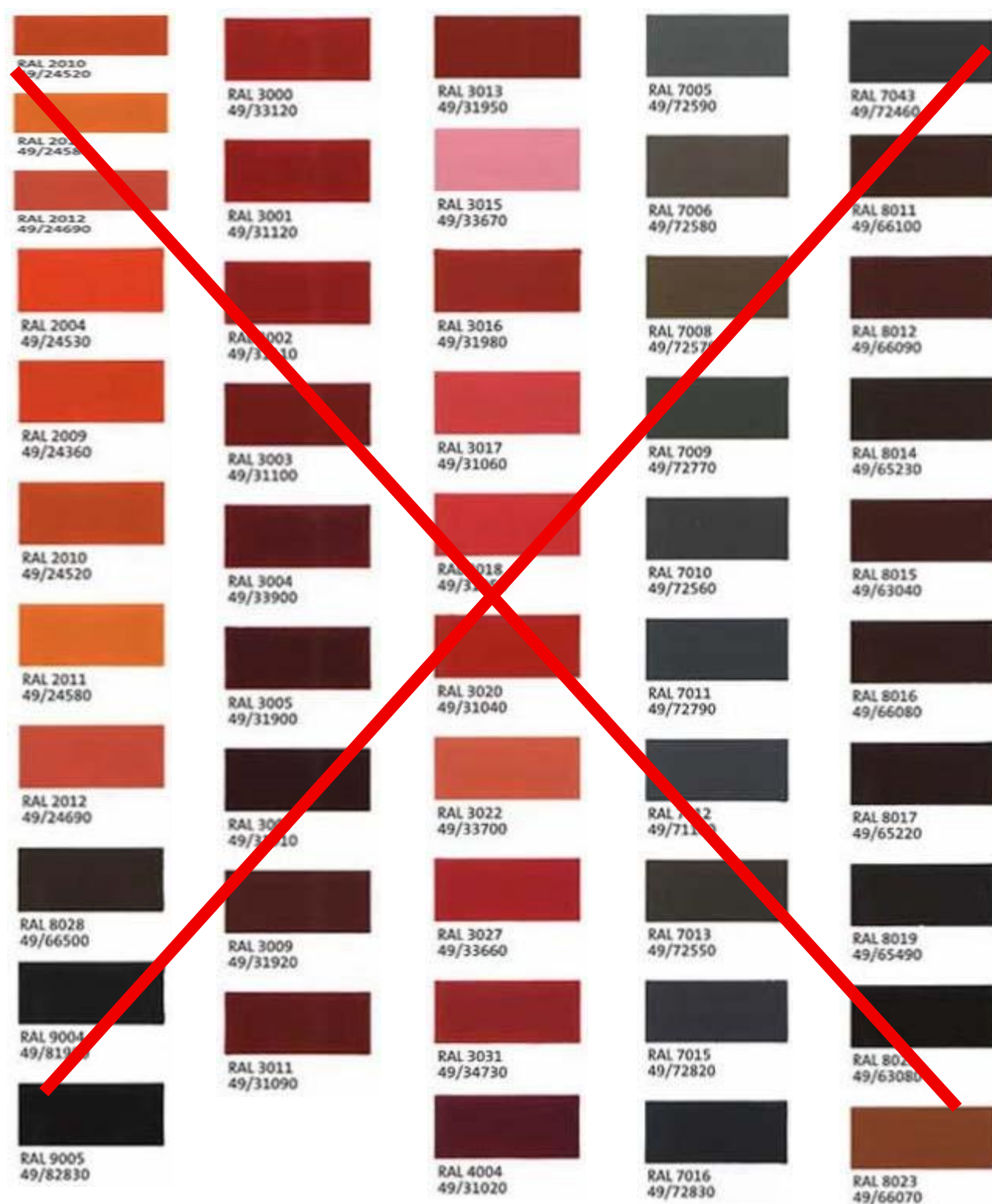
~~Les toitures-terrasses ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance (moins de 40 m²) par rapport à la construction principale.~~

La couverture peut comporter une surface en toiture-terrasse dans la limite de 40 % de la surface de toiture totale, les 60 % restants devant être constitués de toitures à deux pans.

Les matériaux de couverture devront être d'aspect tuile ou d'aspect ardoise. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

~~Seules les couleurs du référentiel RAL ci-dessous sont autorisées en toiture :~~

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouges-orangés de la tuile de terre cuite ou bleues-noires de l'ardoise naturelle ou noir ou rouge de la tuile vernissée ou noires mates de la tuile de terre cuite.





d) ouvertures :

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit.

Les ouvertures en toiture ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

e) aspect général :

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités en harmonie avec le reste de la construction.

Les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être en harmonie avec le reste de la construction.

Les antennes paraboliques, quelles que soient leurs dimensions, ne doivent pas être visibles de la voie publique

~~f) la cote altimétrique à 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la voirie.~~

g) f) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou dissimulées derrière un rideau de verdure

h) g) clôtures :

les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul des constructions, doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences locales, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. La hauteur maximale des clôtures et portes de clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être en harmonie avec la façade.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (pas de plaque en façade).

Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur. Les clôtures en limites séparatives seront prioritairement réalisées au moyen d'un grillage ou d'une haie composée d'essences locales

pour les constructions à édifier en opération d'ensemble (lotissement ou permis groupé), la hauteur ou l'aspect des clôtures doivent donner lieu à des prescriptions particulières pour uniformisation d'aspect. Cette règle concerne également les clôtures sur limite séparative non comprises dans les marges de recul. En l'absence de prescriptions, les règles ci-dessus s'appliquent.

Dans le secteur UEp, les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Pour les autres constructions

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges. Toutefois, une autre teinte pourra éventuellement être retenue si elle assure une bonne intégration paysagère du projet.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

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

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, quelle que soit leur utilisation, doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

ARTICLE UE 12 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution devront être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour subvenir aux besoins des constructions réalisées.

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être réalisés en dehors de l'emprise publique.

Dans les lotissements et opérations groupées de 3 lots et plus, des aires de stationnement sur le domaine public doivent être aménagées à raison d'une place de stationnement pour 2 logements (en cas d'un nombre de logements impair, le calcul du nombre de places est à ramener à l'entier inférieur).

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Toutefois, pour l'ensemble des services publics ou parapublics, la réduction de cette norme peut être admise à titre exceptionnel si le pétitionnaire fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résulteraient de l'application de la règle générale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE 13 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Règles générales de plantation :

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 15 % de la surface du terrain sauf dans les parcelles à l'angle de deux ou plusieurs voies inférieures à 800 m².

La surface imperméabilisée ne pourra excéder 85 % de la superficie du terrain.

Règles particulières

Dans les lotissements et opérations groupées de 3 lots et plus, un espace réservé au stockage des poubelles le jour des collectes doit être aménagé conformément aux prescriptions au gestionnaire de ce service public.

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés ; des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage et de parkings ainsi que les dépôts.

Les marges de recul en bordure de zone, prescrites à l'article UE7, doivent être traitées en espaces verts comportant des arbres de haute tige et des buissons ou des haies. Il en est de même pour la marge de recul prescrite à l'article UE6 en bordure de l'autoroute A 1.

Toutes les plantations effectuées dans ce secteur devront être exclusivement composées d'essences locales, en particulier les espèces à feuillage non caduc telles que thuyas, lauriers ... sont à proscrire. Ces plantations permettront une meilleure intégration des constructions dans l'environnement et rappelleront la forêt de Phalempin toute proche.

ARTICLE UE 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

En cas de création de nouvelles voiries la pose d'au moins un fourreau permettant l'installation de réseaux de communication électronique est obligatoire.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements publics ou d'intérêt général. Elle comprend un secteur UL, soumis à un aléa remontée de nappe.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non prévus à l'article UL2 sont interdits.

Dans le secteur ULn, sont également interdits :

- les caves et sous-sols ;
- les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles ;

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

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine bâti et éco-paysager protégé (recensés au titre du L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11b.

Sont admis dans toute la zone sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les équipements d'infrastructure de toute nature ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage d'habitation principale destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les clôtures.

En plus des règles fixées pour l'ensemble de la zone UL, dans le secteur ULn :

- les constructions et extensions sont autorisées sous réserve d'être mises en sécurité c'est-à-dire surélevées de 0,7 m par rapport au niveau de la voirie avant aménagement
- en sus, des extensions limitées à 10m² pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs sont autorisées ;

- des dérogations peuvent être accordées pour les bâtiments agricoles dans le cadre de mise aux normes ou d'actions de modernisation qui ne pourraient se faire ailleurs et sous réserve que la construction soit mise en sécurité.
- les exhaussements sont autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées soit 0,7 mètres maximum par rapport au niveau de la voirie.
- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque par ailleurs.

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

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Aucune voie privée pour véhicules automobiles ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres. Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Si elles desservent plus de deux lots les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment. Toutefois, dans le cas de "placettes" qui participent à une composition d'ensemble, l'opportunité de ne pas prolonger la voie pourra être retenue dans le cadre plus général d'un plan d'aménagement au niveau de la commune.

ARTICLE UL 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

II - Alimentation en eau industrielle

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

III - Assainissement

a) eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction. En l'absence d'un réseau raccordé à une station d'épuration publique, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur.

b) Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales et/ou la gestion à la parcelle est obligatoire. Le rejet au réseau ne pourra être envisagé que lorsque l'infiltration n'est pas possible techniquement (nappe affleurante...) ou constitue un facteur aggravant (aléa fort retrait-gonflement d'argiles...).

c) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

IV – Autres réseaux

Tous les réseaux sont enterrés. Dans le cadre d'opérations groupées et dans les lotissements, la pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement à de nouveaux réseaux est obligatoire.

ARTICLE UL 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou respecter les marges de recul figurant au plan. Les annexes, extensions ou locaux accessoires doivent également respecter ce recul.

Dans le cas d'une construction édifiée sur un terrain situé à l'angle de 2 voies, cette règle peut ne s'appliquer qu'à partir de la voie qui assure la desserte de la construction si le projet ne compromet pas la sécurité du carrefour.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

Dans les marges de recul imposées ci-dessus, est admis l'aménagement de constructions existantes dans la mesure où le projet est compatible avec l'ensemble des autres règles

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative opposée ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres. Cette distance horizontale ne pourra en aucun cas être inférieure à 4 mètres

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut dépasser 8 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage.

En ce qui concerne les autres bâtiments cette hauteur maximale est portée à 16 mètres au faîtage, mais un dépassement de cette limite pourra être admis dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1 - Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions 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.

2 - Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation :

a) tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale du Carembault.

b) maçonnerie :

Les constructions seront d'aspect brique de terre cuite naturelle.

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues

Peuvent être admises les constructions réalisées dans le style authentique des "rouges barres" sous réserve de l'utilisation exclusive des matériaux traditionnels (briques et pierres de type Lezennes) et du respect des proportions classiques entre ces deux matériaux

L'aspect ciment brut est interdit. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

~~Seules les couleurs du référentiel RAL ci-dessous sont autorisées en façade sur rue :~~

Les façades devront être réalisées dans les matériaux suivants, reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes :

- **Brique de ton rouge orangé ou gris clair ;**
- **Bardage bois ou bois composite de teinte naturelle, ton pierre, ton sable ou ton gris clair ;**
- **Matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) devront être revêtus d'un enduit de finition. La teinte de cet enduit devra être dans les tons pierre, sable, gris clair, gris foncé, blanc cassé ou rouge orangé.**



c) couverture :

Les toitures doivent être à deux versants avec ou sans brisis.

La pente de toiture sera comprise entre 40 et 50 degrés

Les deux points précédents ne s'appliquent pas aux vérandas et annexes.

En dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente ne sont admises que pour des excroissances de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes de faible importance (moins de 40 m²).



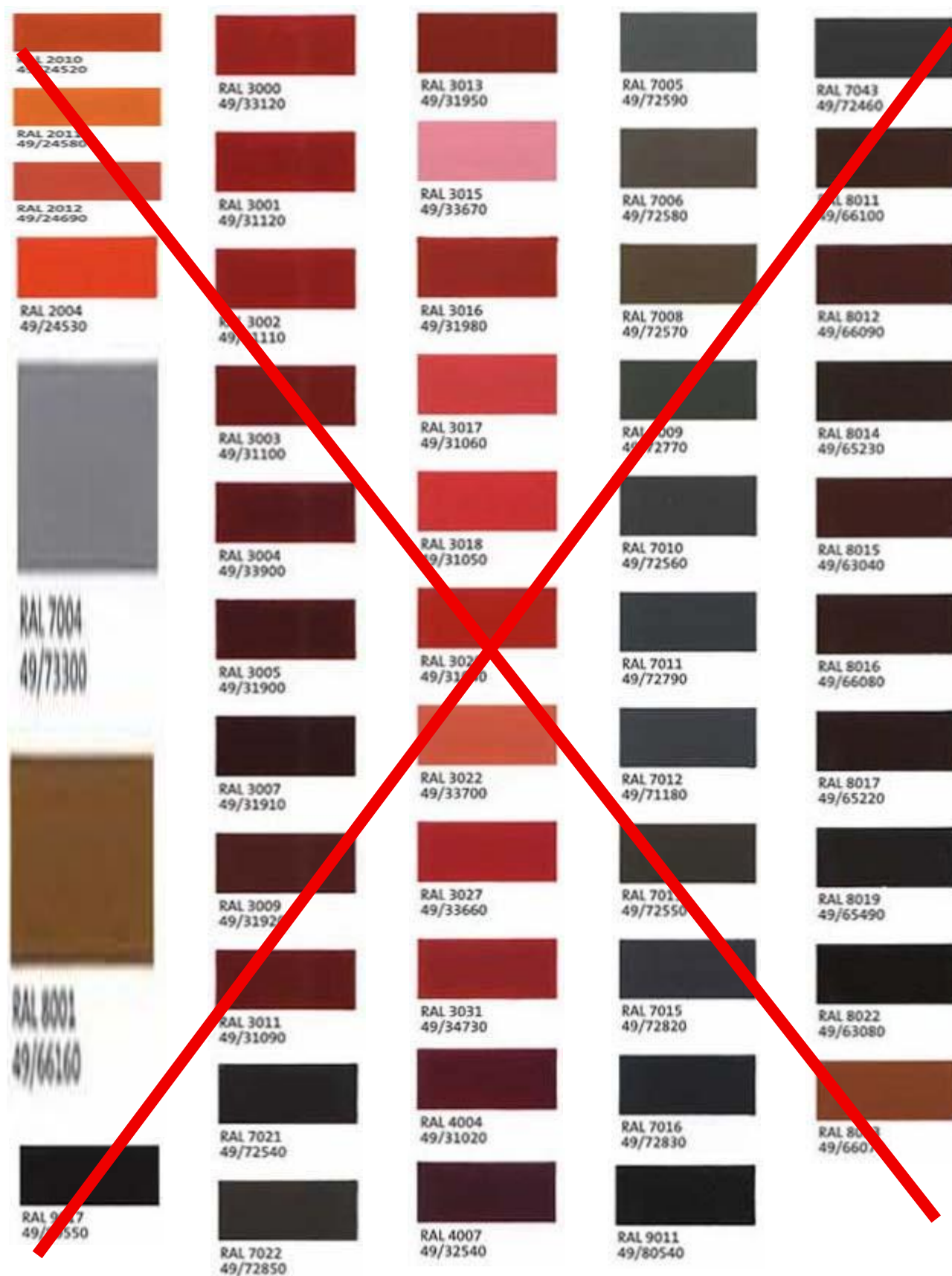
~~Les toitures-terrasses ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance (moins de 40 m²), par rapport à la construction principale.~~

La couverture peut comporter une surface en toiture-terrasse dans la limite de 40 % de la surface de toiture totale, les 60 % restants devant être constitués de toitures à deux pans.

Les matériaux de couverture devront être d'aspect tuile ou d'aspect ardoise. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

~~Seules les couleurs du référentiel RAL ci-dessous sont autorisées en toiture :~~

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouges-orangés de la tuile de terre cuite ou bleues-noires de l'ardoise naturelle ou noir ou rouge de la tuile vernissée ou noires mates de la tuile de terre cuite.





d) ouvertures :

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit.

Les ouvertures en toiture ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

e) aspect général :

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités en harmonie avec le reste de la construction.

Les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être en harmonie avec le reste de la construction.

Les antennes paraboliques, quelles que soient leurs dimensions, ne doivent pas être visibles de la voie publique

~~f) la cote altimétrique à 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la voirie.~~

g) f) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou dissimulées derrière un rideau de verdure

h) g) clôtures :

les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul des constructions, doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences locales, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. La hauteur maximale des clôtures et portes de clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être en harmonie avec la façade.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (pas de plaque en façade).

Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur. Les clôtures en limites séparatives seront prioritairement réalisées au moyen d'un grillage ou d'une haie composée d'essences locales

Pour les constructions à édifier en opération d'ensemble (lotissement ou permis groupé), la hauteur ou l'aspect des clôtures doivent donner lieu à des prescriptions particulières pour uniformisation d'aspect. Cette règle concerne également les clôtures sur limite séparative non comprises dans les marges de recul. En l'absence de prescriptions, les règles ci-dessus s'appliquent.

Dans le secteur ULn, les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Pour les autres constructions

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges. Toutefois, une autre teinte pourra éventuellement être retenue si elle assure une bonne intégration paysagère du projet.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

ARTICLE UL 12 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution devront être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour subvenir aux besoins des constructions réalisées.

Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être réalisés en dehors de l'emprise publique.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Toutefois, pour l'ensemble des services publics ou parapublics, la réduction de cette norme peut être admise à titre exceptionnel si le pétitionnaire fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résulteraient de l'application de la règle générale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UL 13 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 20 % de la surface du terrain sauf dans les parcelles à l'angle de deux ou plusieurs voies inférieures à 800 m².

ARTICLE UL 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UL 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UL 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future essentiellement destinée à l'habitat, aux équipements publics, aux commerces et aux services. Elle est repérée au plan par l'indice 1Auh.

ARTICLE 1AUH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements industriels
- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation sauf dans le cas d'une activité commerciale sur le domaine public ou dans le cas d'un intérêt général.
- Les terrains de camping-caravanage, les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de véhicules désaffectés
- L'ouverture de toute carrière.

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

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine bâti et éco-paysager protégé (recensés au titre du L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11b.

Sont autorisées en sus du caractère de la zone :

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au code de l'urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ARTICLE 1AUH 3 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, directement ou pas.

Les terrains comporteront un accès à la voie publique.

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

Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique 2 lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas la largeur de cet accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

La distribution des postes d'hydrocarbure doit être assurée en dehors de la voie publique.

II - Voirie

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

Aucune voie publique ou privée ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres. S'il s'agit d'une voie en sens unique ou d'une zone de rencontre (conformément au code de la route) la largeur minimale est de 3 mètres.

Si elles desservent plus de deux lots les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

ARTICLE 1AUH 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

II - Alimentation en eau industrielle

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

III - Assainissement

a) eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction. En l'absence d'un réseau raccordé à une station d'épuration publique, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur.

b) Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales et/ou la gestion à la parcelle est obligatoire. Le rejet au réseau ne pourra être envisagé que lorsque l'infiltration n'est pas possible techniquement (nappe affleurante...) ou constitue un facteur aggravant (aléa fort retrait-gonflement d'argiles...).

c) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

IV – Autres réseaux

Tous les réseaux sont enterrés. Dans le cadre d'opérations groupées et dans les lotissements, la pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement à de nouveaux réseaux est obligatoire.

ARTICLE 1AUH 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou respecter les marges de recul figurant au plan. Les annexes, extensions ou locaux accessoires en front à rue doivent également respecter ce recul.

Dans le cas d'une construction édifiée sur un terrain situé à l'angle de 2 voies, cette règle peut ne s'appliquer qu'à partir de la voie qui assure la desserte de la construction si le projet ne compromet pas la sécurité du carrefour.

La construction en second rang est également autorisée, à condition que les trois règles suivantes soient respectées :

- **La construction en second rang doit intervenir après la construction en premier rang, ou au minimum après l'obtention de l'avis favorable du permis de construire de la construction en premier rang ;**
- **La façade la plus proche des constructions du second rang doit être édifiée avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la façade arrière de la construction principale du premier rang ;**
- **La façade la plus proche des constructions du second rang doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite arrière de la parcelle située en premier rang.**

La construction en troisième rang est interdite.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

~~Dans les marges de recul imposées ci-dessus, est admis l'aménagement de constructions existantes dans la mesure où le projet est compatible avec l'ensemble des autres règles~~

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

La construction de bâtiment joignant la limite parcellaire est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue.
- A l'extérieur de cette profondeur de 15 mètres , à l'exception des lots situés en arrière-plan dans les cas suivants :
 - lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de toiture 45°
 - lorsqu'il s'agit de deux bâtiments qui se jouxtent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.
 - dans le cas de "dent creuse" l'implantation en limite parcellaire au-delà de la bande de 15 mètres peut être admise si elle correspond effectivement à une mise en mitoyenneté avec les habitations voisines.

Dans tous les cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent être édifiées :

- Soit avec un recul d'au moins 3 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative est aveugle ;
- Soit avec un recul d'au moins 4 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative comporte des ouvertures ;

Cette règle ne s'applique ni aux jambages de lucarnes ni aux pentes de toitures

Les extensions arrières d'habitations existantes, ne jouxtant pas la limite séparative et implantées à moins de 4



mètres de celle-ci, sont autorisées à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à celle du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

En ce qui concerne les annexes d'une surface inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3.20 mètres sans fondations et non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut dépasser 8 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage. Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

En ce qui concerne les autres bâtiments cette hauteur maximale est portée à 16 mètres au faîtage. Toutefois un dépassement de cette limite pourra être admis dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F. etc.) ainsi que les édifices culturels.

La cote altimétrique +ou- 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la voirie.

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

1 - Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions 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.

2 - Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation :

a) tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale du Carembault.

b) maçonnerie :

Les constructions seront d'aspect brique de terre cuite naturelle.

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues

Peuvent être admises les constructions réalisées dans le style authentique des "rouges barres" sous réserve de l'utilisation exclusive des matériaux traditionnels (briques et pierres de type Lezennes) et du respect des proportions classiques entre ces deux matériaux

L'aspect ciment brut est interdit. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

~~Seules les couleurs du référentiel RAL ci-dessous sont autorisées en façade sur rue :~~

Les façades devront être réalisées dans les matériaux suivants, reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes :

- **Brique de ton rouge orangé ou gris clair ;**
- **Bardage bois ou bois composite de teinte naturelle, ton pierre, ton sable ou ton gris clair ;**
- **Matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) devront être revêtus d'un enduit de finition. La teinte de cet enduit devra être dans les tons pierre, sable, gris clair, gris foncé, blanc cassé ou rouge orangé.**



c) couverture :

Les toitures doivent être à deux versants avec ou sans brisis.

La pente de toiture sera comprise entre 40 et 50 degrés

Les deux points précédents ne s'appliquent pas aux vérandas et annexes.

En dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente ne sont admises que pour des excroissances de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes de faible importance (moins de 40 m²)..



~~Les toitures terrasses ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance (moins de 40 m²), par rapport à la construction principale.~~

La couverture peut comporter une surface en toiture-terrasse dans la limite de 40 % de la surface de toiture totale, les 60 % restants devant être constitués de toitures à deux pans.

Les matériaux de couverture devront être d'aspect tuile ou d'aspect ardoise. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

~~Seules les couleurs du référentiel RAL ci-dessous sont autorisées en toiture :~~

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouges-orangés de la tuile de terre cuite ou bleues-noires de l'ardoise naturelle ou noir ou rouge de la tuile vernissée ou noires mates de la tuile de terre cuite.





d) ouvertures :

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit.

Les ouvertures en toiture ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

e) aspect général :

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités en harmonie avec le reste de la construction.

Les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être en harmonie avec le reste de la construction.

Les antennes paraboliques, quelles que soient leurs dimensions, ne doivent pas être visibles de la voie publique

~~f) la cote altimétrique à 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la voirie.~~

g) f) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou dissimulées derrière un rideau de verdure

h) g) clôtures :

les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul des constructions, doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences locales, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. La hauteur maximale des clôtures et portes de clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être en harmonie avec la façade.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (pas de plaque en façade).

Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur. Les clôtures en limites séparatives seront prioritairement réalisées au moyen d'un grillage ou d'une haie composée d'essences locales

pour les constructions à édifier en opération d'ensemble (lotissement ou permis groupé), la hauteur ou l'aspect des clôtures doivent donner lieu à des prescriptions particulières pour uniformisation d'aspect. Cette règle concerne également les clôtures sur limite séparative non comprises dans les marges de recul. En l'absence de prescriptions, les règles ci-dessus s'appliquent.

Pour les autres constructions

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges. Toutefois, une autre teinte pourra éventuellement être retenue si elle assure une bonne intégration paysagère du projet.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

ARTICLE 1AUH 12 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

~~Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.~~

~~Sont exigées au minimum :~~

- ~~— pour les constructions comportant au moins 2 logements : deux places de stationnement au minimum par logement. Dans le cas de logements financés par un prêt aidé par l'État, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement ;~~
- ~~— pour les constructions comportant au moins 1 logement : deux places de stationnement par logement doit être aménagée sur le terrain garage non compris ;~~
- ~~— pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'immeuble.~~

~~Dans les lotissements et opérations groupées de 3 lots et plus, des aires de stationnement sur le domaine public doivent être aménagées à raison d'une place de stationnement pour 2 logements (en cas d'un nombre de logements impaire, le calcul du nombre de places est à ramener à l'entier inférieur).~~

Modalités d'application :

~~En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Toutefois, le constructeur ne sera pas tenu de réaliser dans un rayon de 150 mètres les emplacements qui lui font défaut si ceux-ci sont au nombre de deux maximum.~~

~~Pour l'ensemble des services publics et parapublics, la réduction de ces normes peut être admise à titre exceptionnel si le pétitionnaire fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résultent de l'application de la règle générale.~~

~~La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.~~

Pour l'ensemble des services publics et parapublics, la réduction de ces normes peut être admise à titre exceptionnel si le pétitionnaire fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résultent de l'application de la règle générale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Règles générales

Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : Deux places de stationnement doivent être aménagées par logement, hors garage, que ce soit dans le cadre d'une construction neuve ou d'un changement de destination de bâtiments existants.**
- Pour les logements financés par un prêt aidé par l'État : Une seule place peut être exigée.**
- Pour les constructions à usage de bureaux ou d'équipements publics :**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher.

- **Dans les lotissements ou opérations groupées de 3 lots ou plus : Des aires de stationnement doivent être aménagées sur le domaine public, à raison d'une place pour deux logements. Si le nombre de logements est impair, le calcul est arrondi à l'entier inférieur.**

Fonctionnalité des aires de stationnement

Les emplacements doivent être :

- **aménagés sur le terrain même de l'opération,**
- **directement accessibles depuis la voie ou les espaces de desserte interne,**
- **non commandés entre eux, c'est-à-dire utilisables sans entraver l'accès ou la sortie d'un autre véhicule.**

Les garages ne sont pas comptabilisés dans les obligations de stationnement.

Déroptions et cas particuliers

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager les stationnements sur site :

- **Ils peuvent être réalisés sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres, à condition que le pétitionnaire en justifie la réalisation effective ou son engagement contractuel à les créer.**
- **Toutefois, le pétitionnaire n'est pas tenu de créer les deux premières places manquantes si elles ne peuvent être aménagées dans ce rayon.**

ARTICLE 1AUH 13 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Règles générales de plantation :

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 20 % de la surface du terrain.

Règles particulières

Dans les lotissements et opérations groupées de 3 lots et plus, un ou plusieurs espaces privatifs réservés au stockage des poubelles le jour des collectes doit être aménagé conformément aux prescriptions au gestionnaire de ce service public.

Dans les lotissements et opérations groupées de 10 lots et plus, 10 % du terrain doivent être traités en espace vert ou stationnement végétalisé.

Chaque lot doit être planté à raison d'un arbre au minimum.

La création ou l'extension de bâtiment à usage d'activité économique est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure le long des limites parcellaires.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain au minimum.

Les hangars et bâtiments techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

ARTICLE 1AUH 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AUH 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUH 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,



INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

En cas de création de nouvelles voiries la pose d'au moins un fourreau permettant l'installation de réseaux de communication électronique est obligatoire.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser. En sus de ce caractère général, elle est réservée prioritairement à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt général. Elle comprend un secteur 1AUL, soumis à un aléa remontée de nappe.

ARTICLE 1AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non prévus à l'article 1AUL2 sont interdits.

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

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisées doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine bâti et éco-paysager protégé (recensés au titre du L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11b.

Sont admis dans toute la zone sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les équipements d'infrastructure de toute nature ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris le crématorium, funérarium et équipements funéraires associés ;
- Les constructions à usage d'habitation principale destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les clôtures.

ARTICLE 1AUL 3 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée. Cet accès doit être dimensionné pour satisfaire aux exigences de la sécurité et des secours. La largeur des voies privées ne doit pas être inférieure à 5 mètres. Dans le cas de "placettes" qui participent à une composition d'ensemble, l'opportunité de ne pas prolonger la voie pourra être retenue dans le cadre plus général d'un plan d'aménagement au niveau de la commune.

ARTICLE 1AUL 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

V- Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation

en eau.

VI- Alimentation en eau industrielle

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

VII- Assainissement

a) eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction. En l'absence d'un réseau raccordé à une station d'épuration publique, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur.

b) Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales et/ou la gestion à la parcelle est obligatoire. Le rejet au réseau ne pourra être envisagé que lorsque l'infiltration n'est pas possible techniquement (nappe affleurante...) ou constitue un facteur aggravant (aléa fort retrait-gonflement d'argiles...).

c) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

VIII – Autres réseaux

Tous les réseaux sont enterrés. Dans le cadre d'opérations groupées et dans les lotissements, la pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement à de nouveaux réseaux est obligatoire.

ARTICLE 1AUL 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou respecter les marges de recul figurant au plan. Les annexes, extensions ou locaux accessoires doivent également respecter ce recul.

Dans le cas d'une construction édifiée sur un terrain situé à l'angle de 2 voies, cette règle peut ne s'appliquer qu'à partir de la voie qui assure la desserte de la construction si le projet ne compromet pas la sécurité du carrefour.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

Dans les marges de recul imposées ci-dessus, est admis l'aménagement de constructions existantes dans la mesure où le projet est compatible avec l'ensemble des autres règles

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative opposée ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres. Cette distance horizontale ne pourra en aucun cas être inférieure à 4 mètres

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut dépasser 8 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage.

En ce qui concerne les autres bâtiments cette hauteur maximale est portée à 16 mètres au faîtage, mais un dépassement de cette limite pourra être admis dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1 - Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions 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.

2 - Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation :

a) tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale du Carembault.

b) maçonnerie :

Les constructions seront d'aspect brique de terre cuite naturelle.

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues

Peuvent être admises les constructions réalisées dans le style authentique des "rouges barres" sous réserve de l'utilisation exclusive des matériaux traditionnels (briques et pierres de type Lezennes) et du respect des proportions classiques entre ces deux matériaux

L'aspect ciment brut est interdit. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

Les façades devront être réalisées dans les matériaux suivants, reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes :

- Brique de ton rouge orangé ou gris clair ;
- Bardage bois ou bois composite de teinte naturelle, ton pierre, ton sable ou ton gris clair ;
- Matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) devront être revêtus d'un enduit de finition. La teinte de cet enduit devra être dans les tons pierre, sable, gris clair, gris foncé, blanc cassé ou rouge orangé.

c) couverture :

Les toitures doivent être à deux versants avec ou sans brisis.

La pente de toiture sera comprise entre 40 et 50 degrés

Les deux points précédents ne s'appliquent pas aux vérandas et annexes.

En dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente ne sont admises que pour des excroissances de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes de faible importance (moins de 40 m²).

La couverture peut comporter une surface en toiture-terrasse dans la limite de 40 % de la surface de toiture totale, les 60 % restants devant être constitués de toitures à deux pans.

Les matériaux de couverture devront être d'aspect tuile ou d'aspect ardoise. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouges-orangés de la tuile de terre cuite ou bleues-noires de l'ardoise naturelle ou noir ou rouge de la tuile vernissée ou noires mates de la tuile de terre cuite.



d) ouvertures :

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit.

Les ouvertures en toiture ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

e) aspect général :

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités en harmonie avec le reste de la construction.

Les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être en harmonie avec le reste de la construction.

Les antennes paraboliques, quelles que soient leurs dimensions, ne doivent pas être visibles de la voie publique

f) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou dissimulées derrière un rideau de verdure

g) clôtures :

les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul des constructions, doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences locales, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. La hauteur maximale des clôtures et portes de clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être en harmonie avec la façade.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (pas de plaque en façade).

Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur. Les clôtures en limites séparatives seront prioritairement réalisées au moyen d'un grillage ou d'une haie composée d'essences locales

Pour les constructions à édifier en opération d'ensemble (lotissement ou permis groupé), la hauteur ou l'aspect des clôtures doivent donner lieu à des prescriptions particulières pour uniformisation d'aspect. Cette règle concerne également les clôtures sur limite séparative non comprises dans les marges de recul. En l'absence de prescriptions, les règles ci-dessus s'appliquent.

Dans le secteur ULn, les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Pour les autres constructions

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges. Toutefois, une autre teinte pourra éventuellement être retenue si elle assure une bonne intégration paysagère du projet.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

ARTICLE 1AUL 12 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution devront être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour subvenir aux besoins des constructions réalisées.

Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être réalisés en dehors de l'emprise publique.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Toutefois, pour l'ensemble des services publics ou parapublics, la réduction de cette norme peut être admise à titre exceptionnel si le pétitionnaire fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résulteraient de l'application de la règle générale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUL 13 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 20 % de la surface du terrain sauf dans les parcelles à l'angle de deux ou plusieurs voies inférieures à 800 m².

ARTICLE 1AUL 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AUL 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUL 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUH

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future essentiellement destinée à l'habitat, aux équipements publics, aux commerces et aux services. Elle est repérée au plan par l'indice 2Auh. Elle sera ouverte à l'urbanisation après une modification du PLU.

ARTICLE 2AUH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUh2.

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

Les équipements d'infrastructure et de superstructure précédant la mise en œuvre de la zone, ainsi que les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des dits équipements.

ARTICLE 2AUH 3 ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE 2AUH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Néant.

ARTICLE 2AUH 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 2AUH 6 — IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou respecter les marges de recul figurant au plan. Les annexes, extensions ou locaux accessoires doivent également respecter ce recul.

Dans le cas d'une construction édifiée sur un terrain situé à l'angle de 2 voies, cette règle peut ne s'appliquer qu'à partir de la voie qui assure la desserte de la construction si le projet ne compromet pas la sécurité du carrefour.

La construction en second rang est également autorisée, à condition que les trois règles suivantes soient respectées :

- **La construction en second rang doit intervenir après la construction en premier rang, ou au minimum après l'obtention de l'avis favorable du permis de construire de la construction en premier rang ;**
- **La façade la plus proche des constructions du second rang doit être édifiée avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la façade arrière de la construction principale du premier rang ;**
- **La façade la plus proche des constructions du second rang doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite arrière de la parcelle située en premier rang.**

La construction en troisième rang est interdite.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier.

~~Dans les marges de recul imposées ci-dessus, est admis l'aménagement de constructions existantes dans la mesure où le projet est compatible avec l'ensemble des autres règles.~~

ARTICLE 2AUH 7 — IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiment joignant la limite parcellaire est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue.
- A l'extérieur de cette profondeur de 15 mètres, à l'exception des lots situés en arrière-plan dans les cas suivants :
 - o lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de toiture 45°
 - o lorsqu'il s'agit de deux bâtiments qui se jouxtent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.
 - o dans le cas de "dent creuse" l'implantation en limite parcellaire au-delà de la bande de 15 mètres peut être admise si elle correspond effectivement à une mise en mitoyenneté avec les habitations voisines.

Dans tous les cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent être édifiées :

- Soit avec un recul d'au moins 3 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative est aveugle ;

- Soit avec un recul d'au moins 4 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative comporte des ouvertures ;
- Cette règle ne s'applique ni aux jambages de lucarnes ni aux pentes de toitures

Les extensions arrières d'habitations existantes, ne jouxtant pas la limite séparative et implantées à moins de 4 mètres de celle-ci, sont autorisées à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à celle du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

En ce qui concerne les annexes d'une surface inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3.20 mètres sans fondations et non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible.

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

Néant.

ARTICLE 2AUH 9 — EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 2AUH 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUH 11— ASPECT EXTERTEUR

Néant.

ARTICLE 2AUH 12 — STATIONNEMENT

L'aménagement d'aire de stationnements est interdit.

ARTICLE 2AUH 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Néant.

ARTICLE 2AUH 14 — POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 2AUH 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 2AUH 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future essentiellement destinée aux activités économiques et aux équipements publics. Elle est repérée au plan par l'indice 2AUE. Elle sera ouverte à l'urbanisation après une modification du PLU.

ARTICLE 2AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUh2.

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

Les équipements d'infrastructure et de superstructure précédant la mise en œuvre de la zone, ainsi que les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des dits équipements.

ARTICLE 2AUE 3 ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE 2AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Néant.

ARTICLE 2AUE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 2AUE 6 — IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de la RD 41, les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

En bordure des voies internes de la zone, les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2AUE 7 — IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance L de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur. Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 5 mètres par rapport aux limites séparatives internes de la zone et à 10 mètres par rapport aux limites externes de la zone. Cette marge de 10 mètres sera plantée d'arbres et arbustes.

Les dépôts à l'air libre et les aires de stationnement doivent également respecter ces dispositions.

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

Néant.

ARTICLE 2AUE 9 — EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 2AUE 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUE 11— ASPECT EXTERTEUR

Néant.



ARTICLE 2AU€ 12 — STATIONNEMENT

L'aménagement d'aire de stationnements est interdit.

ARTICLE 2AU€ 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Néant.

ARTICLE 2AU€ 14 — POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 2AU€ 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 2AU€ 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

La zone comprend dix secteurs :

- Secteur A-S2 : Secteur agricole inclus dans le périmètre du P1G (Projet d'Intérêt Général) des champs captants de la métropole lilloise
- Secteur Aa : Secteur agricole soumis à un aléa affaissement minier
- Secteur Aar : Secteur agricole soumis à un aléa affaissement minier et à un aléa ruissellement
- Secteur Ae : Secteur agricole d'entrée de ville
- Secteur Al : Secteur agricole accueillant la station d'épuration
- Secteur An : Secteur agricole soumis à un aléa remontée de nappe
- Secteur Ap : Secteur agricole en zone de production
- Secteur Apn : Secteur agricole en zone de production et soumis à un aléa remontée de nappe
- Secteur Ap-S2 : Secteur agricole en zone de production et inclus dans le périmètre du P1G (Projet d'Intérêt Général) des champs captants de la métropole lilloise
- Secteur Ar : Secteur agricole soumis à un aléa ruissellement

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs Aa, Aar et Ar, toutes les constructions sont interdites.

Dans les secteurs Ap, Ap-S2 et Apn :

- La réalisation d'étangs et de plans d'eau permanents ;
- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles ;
- Les caves et sous-sols.

Dans la zone A et les secteurs A-S2, Ae et Al, sont interdits :

- Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article A2.

Dans les secteurs Ar, Aar et Ap :

- la reconstruction du bâti est interdite dès lors que la destruction est due à un phénomène d'inondation.

Dans le secteur An :

- les caves et sous-sols ;
- les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles ;

Les parcelles de la zone A concernées par la zone d'accumulation du PPRI de Wahagnies-Ostricourt sont inconstructibles.

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

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine bâti et éco-paysager protégé (recensés au titre du L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11b.

Sont admis dans toute la zone sauf dans les secteurs Ae, Aa, Aar, et Ar sous réserve du respect des conditions ci-après :

- les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et les conditions d'habitabilité des constructions existantes à usage d'habitation dès lors que les travaux n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et dans la limite maximale de 20% de la surface du logement à la date d'approbation du PLU.
- les exhaussements et affouillement.
- les reconstructions de bâtiments à usage d'habitation à l'identique.
- les activités de caractère agricole ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et restent compatibles avec la proximité d'une éventuelle zone d'habitat.
- Les bâtiments agricoles d'activités équestres de moins de 50 m².
- Les bâtiments agricoles d'activités équestre de plus de 50 m² sous réserve qu'ils soient reculés d'au moins 200 mètres des limites des zones U et AU.
- Les bâtiments agricoles d'activités d'élevage (hors équestre) sous réserve qu'ils soient reculés d'au moins 500 mètres des limites des zones U et AU.
- Les constructions à usage d'habitation dépendant d'une exploitation agricole ou équestre, constituant le logement de fonction de l'agriculteur en activité, à condition d'être intégrées ou accolées aux constructions à usage agricole existantes ou édifiées en même temps ou d'en être distantes de moins de 100 mètres. Cette distance maximale peut toutefois être supérieure dans le cas de contraintes techniques justifiées rendant impossible le respect de la règle. (si elles sont situées dans un secteur An ou Apn, la mise en sécurité doit être assurée conformément aux prescriptions du paragraphe « En sus dans les secteurs Ap et Apn, Ap-S2 » ci-dessous).

En plus des règles fixées pour l'ensemble de la zone A, dans le secteur AI :

- Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure nécessaires à l'assainissement, sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles, du fait de leur conception, d'altérer la qualité des eaux dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En plus des règles fixées pour l'ensemble de la zone A, dans les secteurs A-S2 et Ap-S2:

- Les utilisations et occupations du sol admises sous réserve que leurs conditions de réalisation et d'entretien soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.
- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.
- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :
- La collecte des eaux de plates-formes routières sera réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
- Un système de confinement permettra de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel
- Les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.
- Les établissements à usage d'activité agricole comportant des dépôts, aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines, dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.
- Les cuves d'hydrocarbures et de produits chimiques auront une double enveloppe et un bassin de rétention muni d'un système d'alarme, conformément à l'arrêté préfectoral du 25 octobre 1982
- Les établissements à usage d'activité agricole comportant des dépôts aériens, de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.
- Les excavations existantes devront, avant toute nouvelle utilisation du terrain, être remblayées ou remises en état au moyen de matériaux inertes.
- Les exhaussements de sol, quelles que soient leurs dimensions, dans la mesure où les matériaux utilisés ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines.

En plus des règles fixées pour l'ensemble de la zone A, dans les secteurs Ap et Apn, Ap-S2 :

- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne doivent en aucun cas aggraver le risque par ailleurs ;
- les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les exhaussements sont autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation ou aux travaux de lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales ;
- les constructions autorisées le sont sous réserve d'être surélevées de 0,7 m par rapport au niveau de la voirie avant aménagement;

Sont admis dans le secteur Ae :

- Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics peuvent être autorisées, 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

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

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

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, directement ou pas.

Les terrains comporteront un accès à la voie publique.

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

II - Voirie

La voirie doit présenter les caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de lutte contre l'incendie.

Dans le secteur A-S2, les voiries devront être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

ARTICLE A 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

II - Alimentation en eau industrielle

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

III - Assainissement

a) eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction. En l'absence d'un réseau raccordé à une station d'épuration publique, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur.

b) Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales et/ou la gestion à la parcelle est obligatoire. Le rejet au réseau ne pourra être envisagé que lorsque l'infiltration n'est pas possible techniquement (nappe affleurante...) ou constitue un facteur aggravant (aléa fort retrait-gonflement d'argiles...).

IV – Autres réseaux

Tous les réseaux sont enterrés. Dans le cadre d'opérations groupées et dans les lotissements, la pose de fourreaux en vue d'un éventuel raccordement à de nouveaux réseaux est obligatoire.

En sus dans les secteurs Ap, Apn et Ap-S2 :

Les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque.

Afin de limiter le rejet dans le réseau des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière, l'infiltration sur l'unité foncière peut être une solution à rechercher.

Dans les autres cas, le rejet des eaux pluviales est réglementé dans les conditions suivantes :

- pour les opérations d'aménagement ou de construction dont la surface imperméabilisée dépasse 300 m² (y compris voirie et aires de stationnement), des bassins ou zone de retenue seront conçus pour des événements d'une période de retour centennale :
 - o le volume sera de 2,8 m³ pour 100 m² imperméabilisés (calcul effectué par la méthode des pluies pour une pluie centennale de 33 mm pendant 40 min avec une intensité moyenne de 0,82 mm par minute),
 - o le débit de fuite du dispositif de stockage de 2 l/s/ha,
- Pour les opérations d'aménagement et les constructions dont la surface imperméabilisée est inférieure à 300 m², le rejet s'effectuera avec un débit maximum de 4 l/s.

ARTICLE A 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Dans le cas d'une extension d'un bâtiment ne respectant pas ce recul, un recul identique à l'existant peut être appliqué.

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

Un recul de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives est à respecter pour toutes les constructions.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur AI, l'emprise au sol est limitée à 80% de l'unité foncière.
Pour les autres secteurs, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut dépasser 8 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage.

En ce qui concerne les autres bâtiments cette hauteur maximale est portée à 16 mètres au faîtage mais un dépassement de cette limite pourra être admis dans le cas de contraintes techniques justifiées.

La cote altimétrique +ou- 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la voirie

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

1 - Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions 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.

2 - Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation :

a) tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale du Carembault.

b) maçonnerie :

Les constructions seront d'aspect brique de terre cuite naturelle.

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues

Peuvent être admises les constructions réalisées dans le style authentique des "rouges barres" sous réserve de l'utilisation exclusive des matériaux traditionnels (briques et pierres de type Lezennes) et du respect des proportions classiques entre ces deux matériaux

L'aspect ciment brut est interdit. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

~~Seules les couleurs du référentiel RAL ci-dessous sont autorisées en façade sur rue :~~

Les façades devront être réalisées dans les matériaux suivants, reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes :

- **Brique de ton rouge orangé ou gris clair ;**
- **Bardage bois ou bois composite de teinte naturelle, ton pierre, ton sable ou ton gris clair ;**
- **Matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) devront être revêtus d'un enduit de finition. La teinte de cet enduit devra être dans les tons pierre, sable, gris clair, gris foncé, blanc cassé ou rouge orangé.**



c) couverture :

Les toitures doivent être à deux versants avec ou sans brisis.

La pente de toiture sera comprise entre 40 et 50 degrés

Les deux points précédents ne s'appliquent pas aux vérandas et annexes.

En dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente ne sont admises que pour des excroissances de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes de faible importance (moins de 40 m²)..

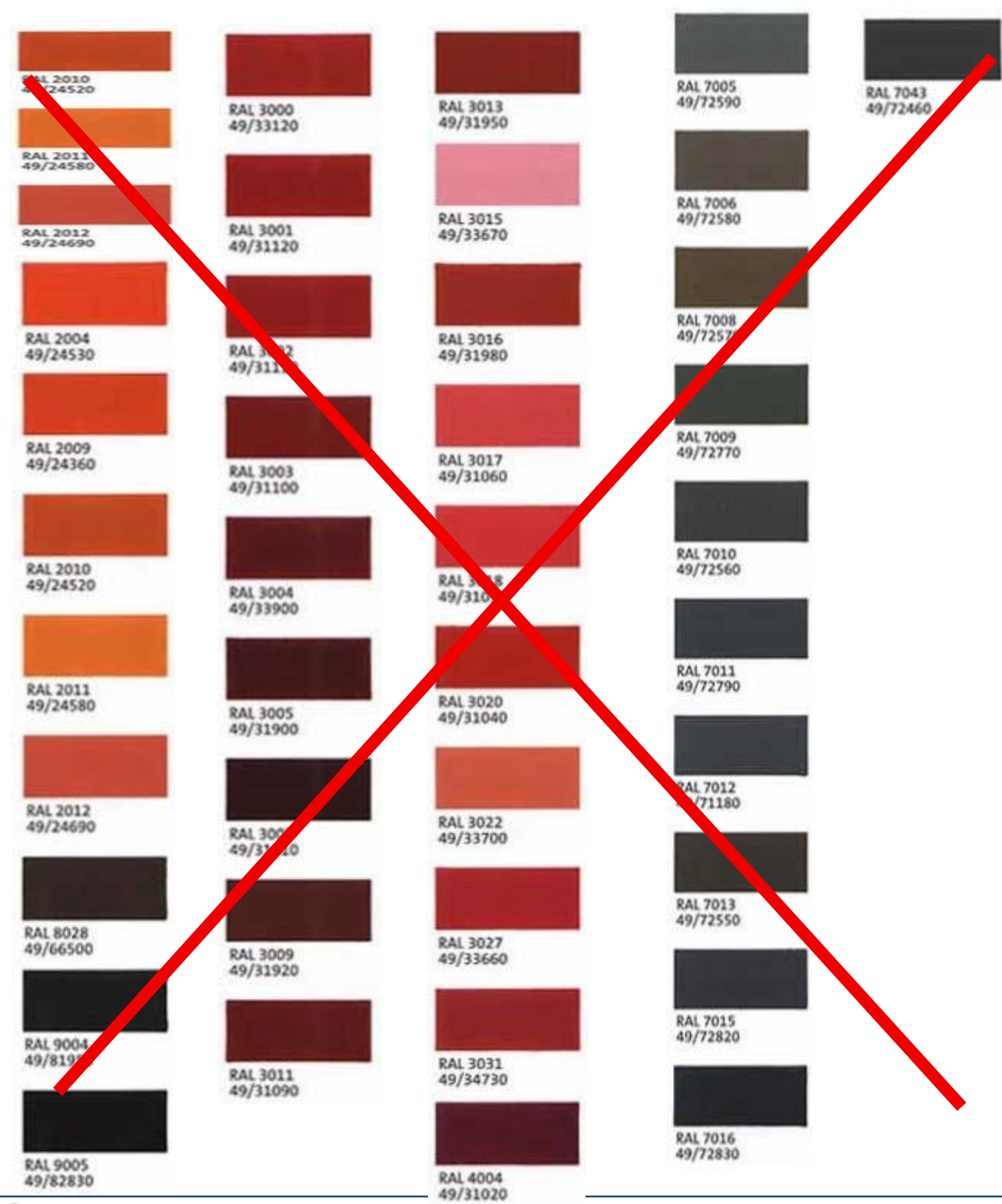
~~Les toitures terrasses ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance (moins de 40 m²), par rapport à la construction principale.~~

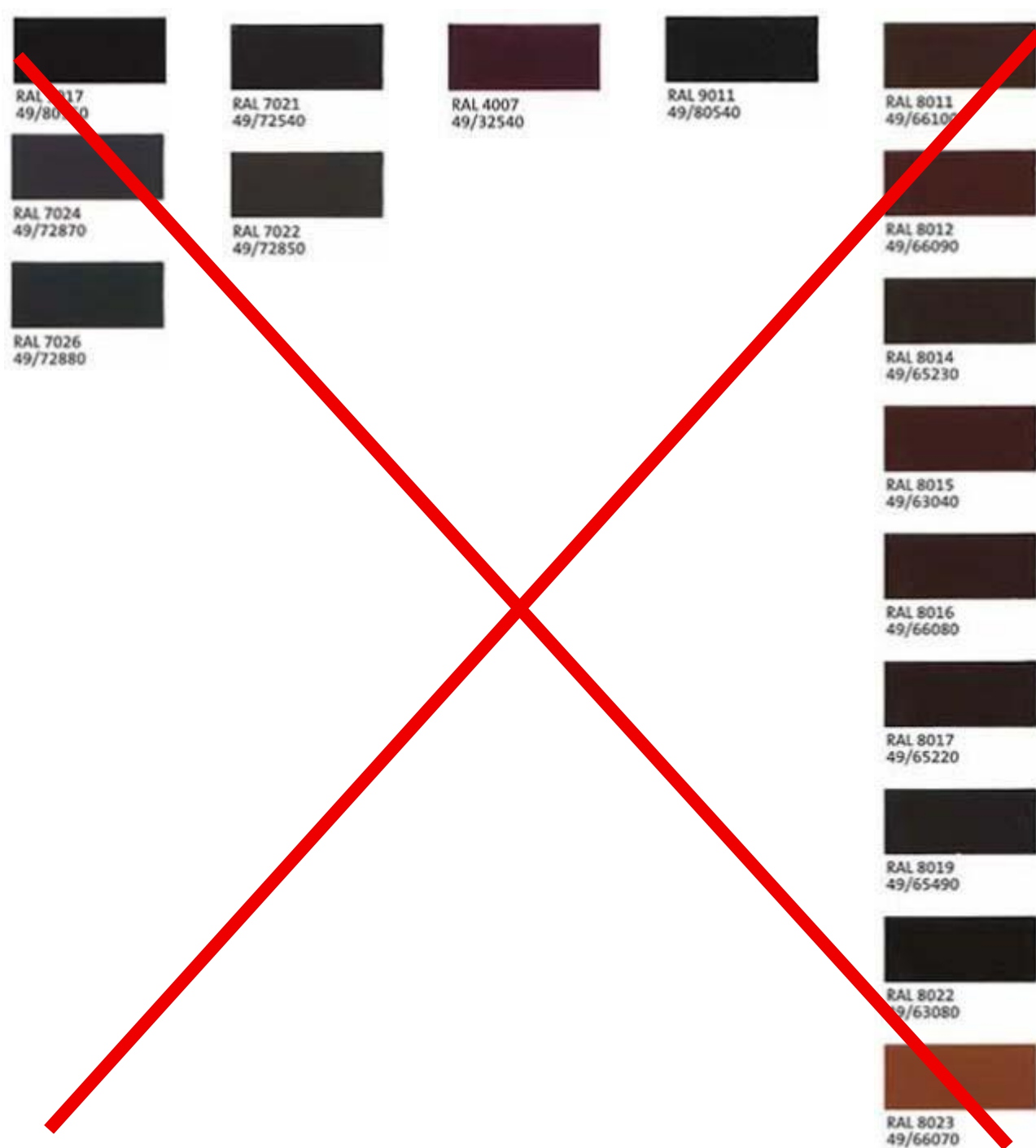
La couverture peut comporter une surface en toiture-terrasse dans la limite de 40 % de la surface de toiture totale, les 60 % restants devant être constitués de toitures à deux pans.

Les matériaux de couverture devront être d'aspect tuile ou d'aspect ardoise. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

~~Seules les couleurs du référentiel RAL ci-dessous sont autorisées en toiture :~~

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouges-orangés de la tuile de terre cuite ou bleues-noires de l'ardoise naturelle ou noir ou rouge de la tuile vernissée ou noires mates de la tuile de terre cuite.





d) ouvertures :

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit.

Les ouvertures en toiture ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

e) aspect général :

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités en harmonie avec le reste de la construction.

Les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être en harmonie avec le reste de la construction.

Les antennes paraboliques, quelles que soient leurs dimensions, ne doivent pas être visibles de la voie publique

~~f) la cote altimétrique à 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la voirie.~~

g) f) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou dissimulées derrière un rideau de verdure

h) g) clôtures :

les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul des constructions, doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences locales, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. La hauteur maximale des clôtures et portes de clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être en harmonie avec la façade.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (pas de plaque en façade).

Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur. Les clôtures en limites séparatives seront prioritairement réalisées au moyen d'un grillage ou d'une haie composée d'essences locales

Dans les secteurs Aar, Ar, An, Ap, Apn et Ap-S2 les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Pour les autres constructions

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges. Toutefois, une autre teinte pourra éventuellement être retenue si elle assure une bonne intégration paysagère du projet.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

ARTICLE A 12 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Toute construction ou ensemble de constructions à usage agricole doit être entouré par des rideaux ou des bosquets d'arbres de haute tige complété par des arbres et arbustes à feuilles persistantes..

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence régionale.

Les espaces boisés classés par le Plan Local d'Urbanisme sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.



ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de protection de l'agriculture et de sauvegarde des sites et paysages. Elle comprend trois secteurs :

- Secteur Na : Secteur naturel soumis à un aléa affaissement minier
- Secteur Nn : Secteur naturel soumis à un aléa remontée de nappe
- Secteur Nr : Secteur naturel soumis à un aléa ruissellement

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs Na, et Nr, toutes les constructions sont interdites.

Dans la zone N et le secteur Nn :

- Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N2.

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

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- Maintenir l'intérêt des éléments du patrimoine bâti et éco-paysager protégé (recensés au titre du L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique ;
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Respecter des mesures de prévention et des mesures de préconisations pour les constructions situées dans un secteur repéré sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11b.

Sont admis dans toute la zone sauf dans les secteurs Na, Nn et Nr, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et les conditions d'habitabilité des constructions existantes à usage d'habitation dès lors que les travaux n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et dans la limite maximale de 20% de la surface du logement à la date d'approbation du PLU.
- les reconstructions de bâtiments à usage d'habitation à l'identique.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics peuvent être autorisées, 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
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les clôtures.



Dans le secteur Nn, sont seules autorisées les extensions limitées à 20 m² d'emprise de bâtiments existants sous réserve de mise en sécurité c'est-à-dire surélevées de 0,7 m par rapport au niveau de la voirie avant aménagement. En sus, des extensions limitées à 10m² pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs sont autorisées.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou respecter les marges de recul inscrites aux plans. Dans le cas d'une extension d'un bâtiment ne respectant pas ce recul, un recul identique à l'existant peut être appliqué.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres. Cette distance horizontale ne pourra en aucun cas être inférieure à 4 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est limitée à 6 mètres au faitage.

La cote altimétrique +ou- 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la voirie.

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

1 - Principe général



Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions 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.

2 - Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation :

a) tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale du Carembault.

b) maçonnerie :

Les constructions seront d'aspect brique de terre cuite naturelle.

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues

Peuvent être admises les constructions réalisées dans le style authentique des "rouges barres" sous réserve de l'utilisation exclusive des matériaux traditionnels (briques et pierres de type Lezennes) et du respect des proportions classiques entre ces deux matériaux

L'aspect ciment brut est interdit. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

~~Seules les couleurs du référentiel RAL ci-dessous sont autorisées en façade sur rue :~~

Les façades devront être réalisées dans les matériaux suivants, reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes :

- **Brique de ton rouge orangé ou gris clair ;**
- **Bardage bois ou bois composite de teinte naturelle, ton pierre, ton sable ou ton gris clair ;**
- **Matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) devront être revêtus d'un enduit de finition. La teinte de cet enduit devra être dans les tons pierre, sable, gris clair, gris foncé, blanc cassé ou rouge orangé.**



c) couverture :

Les toitures doivent être à deux versants avec ou sans brisis.

La pente de toiture sera comprise entre 40 et 50 degrés

Les deux points précédents ne s'appliquent pas aux vérandas et annexes.

En dehors des brisis et des coyaux, les ruptures de pente ne sont admises que pour des excroissances de la toiture principale destinées à la couverture d'annexes de faible importance (moins de 40 m²)..



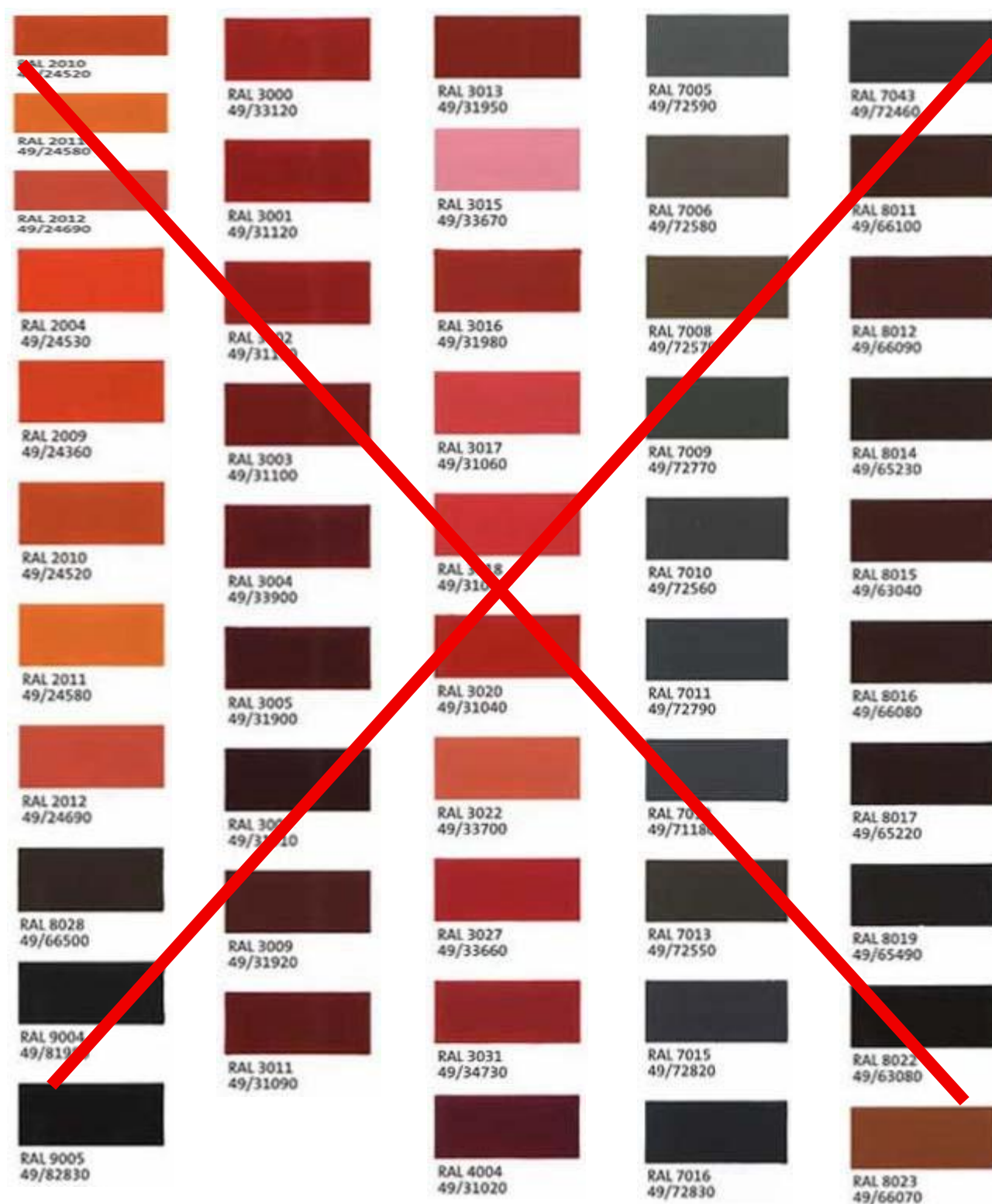
~~Les toitures terrasses ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance (moins de 40 m²), par rapport à la construction principale.~~

La couverture peut comporter une surface en toiture-terrasse dans la limite de 40 % de la surface de toiture totale, les 60 % restants devant être constitués de toitures à deux pans.

Les matériaux de couverture devront être d'aspect tuile ou d'aspect ardoise. Les vérandas et annexes peuvent être composées de matériaux translucides.

~~Seules les couleurs du référentiel RAL ci-dessous sont autorisées en toiture :~~

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouges-orangés de la tuile de terre cuite ou bleues-noires de l'ardoise naturelle ou noir ou rouge de la tuile vernissée ou noires mates de la tuile de terre cuite.





d) ouvertures :

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit.

Les ouvertures en toiture ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

e) aspect général :

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités en harmonie avec le reste de la construction.

Les façades visibles des voies publiques, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être en harmonie avec le reste de la construction.

Les antennes paraboliques, quelles que soient leurs dimensions, ne doivent pas être visibles de la voie publique

~~f) la cote altimétrique à 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre à partir du niveau de la voirie.~~

g) f) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou dissimulées derrière un rideau de verdure

h) g) clôtures :

les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul des constructions, doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences locales, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. La hauteur maximale des clôtures et portes de clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être en harmonie avec la façade.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (pas de plaque en façade).

Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur. Les clôtures en limites séparatives seront prioritairement réalisées au moyen d'un grillage ou d'une haie composée d'essences locales

Dans les secteurs Nn et Nr les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Pour les autres constructions

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges. Toutefois, une autre teinte pourra éventuellement être retenue si elle assure une bonne intégration paysagère du projet.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

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

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, quelle que soit leur utilisation, doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

ARTICLE N 12 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)
et des Personnes Publiques Associées (PPA)**



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°3
du plan local d'urbanisme
de Camphin-en-Carembault (59)**

n°NOVAE 005985/KK AC PLU

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 13 novembre 2025, en présence de Gilles Croquette, Hélène Foucher, Guy Hascoët, Pierre Noualhaguet, Sarah Pischiutta et Martine Ramel ;

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 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 les arrêtés ministériels des 19 juillet 2023, 5 juillet 2024, 21 janvier et 22 août 2025 portant cessation de fonction et nomination de membres de missions régionales 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 22 septembre 2025, relatif à la modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Camphin-en-Carembault (59) ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé Hauts-de-France du 31 octobre 2025 ;

Considérant ce qui suit :

1. la procédure de modification n°3 du PLU porte sur :
 - la modification du règlement écrit en :
 - intégrant la possibilité de construction en second rang, avec des conditions strictes afin d'assurer la cohérence urbaine et la qualité d'insertion dans le tissu existant ;
 - modifiant les règles concernant la hauteur maximale des constructions et leur aspect extérieur ;
 - définissant une règle d'emprise au sol concernant le secteur UA ;
 - encadrant les changements de destination et le caractère fonctionnel des stationnements ;
 - interdisant certaines occupations et utilisations du sol ;
 - harmonisant les évolutions du règlement appliquées en zone U avec la zone 1AUh ;
 - l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUe avec :
 - la modification des parcelles B1364 et B0091 via le reclassement du secteur concerné en zone 1AUh, pour l'implantation d'un programme immobilier destiné aux seniors, en cohérence avec la vocation résidentielle du projet, et l'adaptation de l'OAP « Près Lourés » existante ;
 - la modification de la parcelle B1092 avec son reclassement en zone 1AUl, pour accueillir un crématorium en cohérence avec la vocation d'équipement public du projet, la création des règles pour le sous-secteur 1AUl et l'adaptation de l'OAP « Près Lourés » ;
 - la modification du règlement graphique sur les points suivants :
 - le reclassement des parcelles C1622 et C1125 de la zone A vers la zone UA ;
 - le reclassement des parcelles B1145 et B1709 de la zone UE vers la zone UA ;
 - le reclassement de la parcelle B1144 de la zone 2AUe vers la zone UE ;
2. il appartient à la personne publique responsable de s'assurer :
 - que le secteur de l'OAP concerné par la résidence pour personnes âgées est compatible avec la présence à moins de 100 mètres d'un site pollué (ancienne station service) ;
 - que la procédure mise en œuvre pour l'évolution de son document d'urbanisme est conforme aux dispositions prévues par le Code de l'urbanisme et en particulier, que son projet ne relève pas d'une révision soumise à évaluation environnementale systématique ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n°3 du plan local d'urbanisme de Camphin-en-Carembault 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 13 novembre 2025

Pour la mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France
La présidente de séance



Hélène FOUCHER



Outlook

Notification du projet de Modification de droit commun n°3 du PLU de Camphin-en-Carembault

À partir de Monique BRANLANT <m.branlant@grand-lille.cci.fr>

Date Jeu 20/11/2025 10:58

À i@pevelecarembault.fr>

Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie en tant que Personne Publique Associée – Modification de droit commun n°3 du PLU de Camphin-en-Carembault

Bonjour Monsieur ROSSI,

La Chambre de Commerce et d'Industrie, consultée en tant que Personne Publique Associée dans le cadre de la procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Camphin-en-Carembault, a examiné les éléments du dossier ayant un impact sur le développement économique.

Le dossier confirme la **pérennité du secteur UE** comme zone dédiée aux activités économiques.

Les modifications réglementaires apportées au PLU (clarification des règles d'aspect extérieur, emprise au sol, stationnement, etc.) contribuent indirectement à :

- offrir un cadre réglementaire plus clair et prévisible pour les entreprises et investisseurs,
- faciliter l'insertion et la qualité architecturale des futures constructions économiques,
- améliorer l'attractivité des secteurs d'activités.

La CCI y est favorable, considérant que la sécurité et la lisibilité réglementaires sont des leviers importants pour l'accueil ou le maintien des entreprises.

Au regard des éléments examinés et limités au champ du développement économique, **la Chambre de Commerce et d'Industrie émet un avis FAVORABLE** à la modification de droit commun n°3 du PLU de Camphin-en-Carembault.

Elle restera attentive, dans les procédures ultérieures, à la préservation du foncier économique et au développement d'un tissu d'activités équilibré au sein de la Communauté de Communes Pévèle Carembault.

Bien cordialement.

MONIQUE BRANLANT

Assistante d'Aurélie VERMESSE

Présidente de la CCI Grand Lille

40 place du Théâtre - CS 60359

59020 Lille Cedex

T. 03 20 63 77 04 – 06 33 39 46 20

grand-lille.cci.fr



C.C.P.C

29 DEC. 2025

ARRIVÉ

Le Vice-Président

Monsieur Luc FOUTRY

Président

Communauté de Communes Pévèle Carembault

47 avenue du Général de Gaulle

59710 PONT A MARCQ

Lille, le

23 DEC. 2025

Cher

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L153 – 40 du Code de l'Urbanisme, vous avez notifié au Département le projet de modification de Droit Commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Camphin-en-Carembault.

Les politiques d'aménagement et d'urbanisme ont un impact majeur sur le territoire. C'est pourquoi le Département porte un intérêt particulier à ces questions.

Cette procédure prévoit notamment l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUe et l'adaptation du règlement et de l'OAP « les Prés de Louré » sur ce secteur. Sur ces parcelles est envisagée la construction d'un béguinage et d'un crématorium sur 2 emprises en connexion directe avec la RD62B (rue Maréchal Foch).

Les préconisations du Département portent sur les aspects suivants :

- il est nécessaire de consulter l'arrondissement routier de Douai (voirie.douai@lenord.fr) pour la sécurisation des accès, en lien avec le trafic escompté ;
- à la page 17 de l'OAP modifiée, il est précisé qu'elle « concerne les zones 2AUe, 1AUI et 1AUh » ; or elle ne comprend pas d'indication sur l'aménagement futur de la zone 2AUe en termes de traitement paysager, d'accès et de connexions, notamment jusqu'à la RD 62B ;
- le Département salue le traitement qualitatif des franges paysagères qui y est prévu. Cependant, face aux changements climatiques et à l'augmentation de l'intensité des pluies, il conviendrait de proposer la prise en compte d'éventuels ruissellements provenant des parcelles agricoles situées en amont (par modélisation par exemple).

Je vous remercie par avance d'informer le Département de l'approbation de cette procédure et de son versement au Géoportail de l'Urbanisme.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma considération distinguée.

Nicolas SIEGLER

**Vice-Président en charge de l'Aménagement du territoire,
du Logement et du Canal Seine-Nord Europe**

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LILLE

18/12/2025

N° E25000170 /59

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation commission ou commissaire du 18/12/2025

CODE : 1

Vu, enregistrée le 09/12/2025, 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(s) : Procédure de modification de droit commun n°4 du plan local d'urbanisme (PLU).

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Pévèle Carembault.

Territoire(s) concerné(s) : Commune d'Attiches.

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 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Catherine MARTOS, figurant sur la liste d'aptitude du département du Nord, est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Madame Martine FOULON, figurant sur la liste d'aptitude du département du Nord, est désignée 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 Madame Catherine MARTOS et à Madame Martine FOULON.

Fait à Lille, le 18/12/2025

Pour le Président,
Le premier vice-président,


Jean-Michel RIOU

Pour expédition conforme,
Pour le greffier en chef,
L'adjoint administratif délégué,

