Envoyé en préfecture le 17/04/2024
Reçu en préfecture le 17/04/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240417-ADMG_2024_12-AR

Arrêté ADGM_2024_12 Mise à jour du PLU de LANDAS – Intégration de Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Le Président de la communauté de communes PEVELE CAREMBAULT,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article R.153-18,

VU l'Arrêté Préfectoral du 3 août 2021 confirmant la prise de la compétence Plan local d'urbanisme (Intercommunal) par la Communauté de communes Pévèle Carembault au 1er juillet 2021,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de LANDAS, approuvé par le Conseil municipal le 7 mars 2013, modifié les 23 janvier 2014, 4 juillet 2016 et par le Conseil communautaire le 5 février 2024

VU la demande d'intégration des SUP de type I1 et I3 dans le PLU de LANDAS, formulée par le TRAPIL pendant l'enquête publique relative au projet de modification de droit commun du PLU,

ARRÊTE

ARTICLE PREMIER : Le Plan Local d'Urbanisme de LANDAS est mis à jour à compter du présent arrêté.

A cet effet, est notamment pris en considération :

L'Arrêté Préfectoral du 30 janvier 2017 instituant les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport d'hydrocarbures appartenant au Service National des Oléoducs Interalliés (SNOI) et exploitées par le TRAPIL – ODC.

- La Servitude d'Utilité Publiques (SUP) de type I1 relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures, de produits chimiques et de certaines canalisations de distributions de gaz.

- La Servitude d'Utilité Publiques (SUP) de type I3 relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures, de produits chimiques et de certaines canalisations de distributions de gaz.

ARTICLE DEUX : Le dossier de mise à jour du PLU est mis à disposition du public dans les bureaux ouverts au public de la communauté de communes Pévèle Carembault situés à TEMPLEUVE-EN-PEVELE (85 rue de Roubaix) et à la mairie de LANDAS (75 rue du Général de Gaulle - 59310 LANDAS).

ARTICLE TROIS : Conformément à l'article R.153-18 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage pendant une durée d'un mois dans les bureaux ouverts au public de la

Envoyé en préfecture le 17/04/2024
Reçu en préfecture le 17/04/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240417-ADMG_2024_12-AR

communauté de communes Pévèle Carembault situés à TEMPLEUVE-EN-PEVELE et en mairie de LANDAS.

ARTICLE QUATRE : Copie du présent arrêté sera adressé à :

Monsieur le Préfet,

Fait à Templeuve-en-Pévèle

Le 17 AVR. 2024

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PÉVÈLE CAREMBAULT

Monsieur Luc FOUTRY
Président de la cc. Pévèle Carembault

Département du Nord

Arrondissement de LILLE

Communauté de communes PÉVÈLE CAREMBAULT

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DELIBERATION CC_2024_007

OBJET :

COMMISSION 1 - MOBILITE - AMENAGEMENT - ADS

PLUI

PLU de LANDAS - Approbation de la modification de droit commun

Présents au vote de la délibération :

Titulaires et suppléants présents : 38
Procurations : 7

Nombre de votants : 45

L'an deux mille vingt quatre, le cinq février à 18 heures 30, le Conseil Communautaire de la communauté de communes Pévèle Carembault s'est réuni à Pont-à-Marcq sous la présidence de M. Luc FOUTRY, Président pour la tenue de la session ordinaire, suite à la convocation faite le 23 janvier 2024, conformément à la loi.

Présents :
Luc FOUTRY, Marie CIETERS, Bernard CHOCRAUX, Michel DUPONT, Bruno RUSINEK, Benjamin DUMORTIER, Bernadette SION, Jean-Louis DAUCHY, Didier DALLOY, Guy SCHRYVE, José ROUCOU, Philippe DELCOURT, Thierry BRIDAULT, Franck SARRE, Frédéric PRADALIER, Olivier VERCRUYSSE, Patrick LEMAIRE, Pascal FROMONT, Marion DUBOIS, Anne WAUQUIER, Régis BUE, Isabelle LEMOINE, Marcel PROCUREUR, Thierry DEPOORTERE, Paul DHALLEWYN, François-Hubert DESCAMPS, Christian DEVAUX, Pascal DELPLANQUE, Ludovic ROHART, Carine GAU, Michel PIQUET, Valérie NEIRYNCK, Luc MONNET, Nathalie DEBIEVE, Michel MAILLARD, Guillaume FLUET, Alain DUCHESNE, Jean-Luc LEFEBVRE

Ont donné pouvoir :
Joëlle DUPRIEZ, procuration à Luc MONNET
Arnaud HOTTIN, procuration à Bernard CHOCRAUX
Nadège BOURGHELLE-KOS, procuration à Luc FOUTRY
Sylvain CLEMENT, procuration à Michel DUPONT
Frédéric MINET, procuration à Benjamin DUMORTIER
Thierry LAZARO, procuration à Marie CIETERS
Alain BOS, procuration à Thierry DEPOORTERE

Absents excusés :
Cathy POIDEVIN, Vinciane FABER, Anne-Sabine PLAYS, Gilda GRIVON, Frédéric SZYMCZAK, Coralie SEILLIER, Didier WIBAUX

Secrétaire de Séance : Valérie NEIRYNCK

Envoyé en préfecture le 06/02/2024
Reçu en préfecture le 06/02/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240205-CC_2024_007B-DE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE du 5 février 2024

Délibération CC_2024_007

COMMISSION 1 – MOBILITE – AMENAGEMENT – ADS

PLUI

PLU de LANDAS - Approbation de la modification de droit commun

Le Conseil Communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L.153-36 et suivants et l'article L.153-41 et suivants,

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

Vu la Délibération du Conseil Communautaire n° CC_2022_141 du 04/07/2022 prescrivant la modification de droit commun du PLU de Landas,

Vu les Avis des personnes publiques associées consultées conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme,

Vu la Décision n°2023-7372 du 19/09/2023 de la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAE) des Hauts-de-France dispensant d'évaluation environnementale la modification de droit commun du PLU,

Vu la Décision du Tribunal Administratif de Lille du 06/10/2023 portant désignation du commissaire enquêteur,

Vu l'Arrêté ADGM_2023_030 du 10/10/2023 de Monsieur le Président de la Pévèle Carembault ouvrant l'enquête publique,

Vu l'Avis d'enquête publique régulièrement affiché et publié dans la presse,

Vu l'Enquête Publique, s'étant déroulée du 06/11/2023 au jeudi 21/11/2023, conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme,

Vu le Rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, remis le 11/12/2023,

Vu l'avis favorable assorti de trois recommandations, rendu par le commissaire enquêteur,

Vu l'avis de la Commission 1 - Aménagement, mobilité et ADS lors de sa séance du 24 janvier 2024.

La modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de LANDAS a pour objet d'ajuster plusieurs points du règlement communal du PLU de la commune, pour garantir l'efficience des règles et leur mise en œuvre. Il s'agit également de sécuriser les autorisations d'urbanisme, en limitant les marges d'interprétations de ces règles.

De même, la modification de droit commun permet de corriger quelques erreurs matérielles relevées et de poursuivre la déclinaison des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), à travers la mobilisation des outils réglementaires.

Suite à l'enquête publique, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet assorti de trois recommandations.

Par conséquent, il invite la Communauté de communes à :

- « *expliciter de manière plus compréhensible par le public les modifications demandées, sans les modifier sur le fond comme la Communauté de communes Pévèle Carembault s'y est engagée dans son mémoire en réponse* ».

- *« intégrer, comme elle le propose dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse les modifications demandées par la TRAPIL (société qui exploite le transport des hydrocarbures par pipeline) dans une annexe au PLU de la commune de LANDAS. »*
- *« informer largement le public des modifications apportées au PLU de la commune de LANDAS et la poursuite la procédure d'élaboration du PLUi de la communauté de communes dont fait partie la commune de LANDAS. »*

Les recommandations mentionnées ci-dessus ont été prises en compte dans la modification de droit commun du PLU de LANDAS.

La modification de droit commun du PLU de LANDAS, telle que présentée au Conseil communautaire, est prête à être approuvée, conformément à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme.

Les pièces relatives à l'approbation de la modification de droit commun du PLU de LANDAS figurent en annexe de la présente délibération.

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

DECIDE (par 45 voix POUR, 0 voix CONTRE, 0 ABSTENTION SUR 45 VOTANTS) :

- ***D'approuver la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de LANDAS.***

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

Pour extrait conforme,
Le Président,

Luc FOUTRY

Signé électroniquement par : Luc FOUTRY
Date de signature : 05/02/2024
Qualité : PRESIDENT

COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS DE LA LYS ET CAREMBAULT

S²LO
Tiers de télétransmission multiprotocoles

HELIOS : comptabilité publique
ACTES : contrôle de légalité

Bordereau d'acquittement de transaction

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

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	**CC_2024_007B**
Objet :	**PLU de Landas - Approbation de la modification de droit commun**
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2024-02-05 00:00:00+01
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	2.1 - Documents d urbanisme
Identifiant unique :	059-200041960-20240205-CC_2024_007B-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier :	text/xml	2.7 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : CC_2024_007 _ PLU de Landas _ Approbation de la modification de droit commun.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240205-CC_2024_007B-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	186.7 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 1 _ Note explicative.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240205-CC_2024_007B-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	723.2 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 2 _ Annexe 1 Atlas Carto.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240205-CC_2024_007B-DE-1-1_3.pdf	application/pdf	1.7 Mo
Document principal (Délibération) Nom original : 3 _ Annexe 2 Auto Evaluation.pdf	application/pdf	724.4 Ko

Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240205-CC_2024_007B-DE-1-1_4.pdf		
Document principal (Délibération) Nom original : 4 _ Avis MRAe.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240205-CC_2024_007B-DE-1-1_5.pdf	application/pdf	127.7 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 5 _ AVIS CCI.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240205-CC_2024_007B-DE-1-1_6.pdf	application/pdf	138.5 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 6 _ AVIS CDPENAF.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240205-CC_2024_007B-DE-1-1_7.pdf	application/pdf	33.3 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 7 _ Avis Chambre agriculture.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240205-CC_2024_007B-DE-1-1_8.pdf	application/pdf	42.1 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 8 _ Avis TRAPIL.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240205-CC_2024_007B-DE-1-1_9.pdf	application/pdf	1.5 Mo
Document principal (Délibération) Nom original : 9 _ Nomination du commissaire enqueteur.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240205-CC_2024_007B-DE-1-1_10.pdf	application/pdf	137.4 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 10 _ ARRETE enquete publique.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240205-CC_2024_007B-DE-1-1_11.pdf	application/pdf	145.2 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 11 _ AVIS enquete publique.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240205-CC_2024_007B-DE-1-1_12.pdf	application/pdf	111.2 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 12 _ Rapport EP.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240205-CC_2024_007B-DE-1-1_13.pdf	application/pdf	202.1 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 13 _ Conclusions et avis EP.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240205-CC_2024_007B-DE-1-1_14.pdf	application/pdf	200.7 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 14 _ Deliberation lancement.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240205-CC_2024_007B-DE-1-1_15.pdf	application/pdf	62.5 Ko

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
En attente d'etre postee	6 février 2024 à 11h48min16s	Dépôt dans un état d'attente
Posté	6 février 2024 à 11h48min19s	La transaction a été postée par l'agent télétransmetteur Fany DUQUENNE
En attente de transmission	6 février 2024 à 11h48min29s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	6 février 2024 à 11h48min32s	Transmis au MI
Acquittement reçu	6 février 2024 à 11h48min44s	Reçu par le MI le 2024-02-06

Département du Nord

COMMUNE de
LANDAS

UV-2017-018_ARRETE PORTANT MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LANDAS

Le Maire de la commune de LANDAS

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.562-1 et suivants,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-60 et R.153-18,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Landas en date du 07/03/2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération du Conseil Municipal de Landas en date du 23/01/2014 approuvant la modification simplifiée N°1 du PLU,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Landas en date du 15/09/2014 approuvant la modification simplifiée N°2 du PLU,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Landas en date du 30/03/2016 approuvant la modification simplifiée N°3 du PLU,

Vu l'institution d'une servitude d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 31/08/2016, déclarant d'utilité publique les servitudes prenant en compte la maitrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Vu les documents et plans ci-annexés,

Considérant la nécessité de mettre à jour le P.L.U. de Landas,

ARRETE

Article 1er : Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Landas est mis à jour à la date du présent arrêté.
A cet effet, ont été reportés dans les annexes du P.L.U., l'arrêté préfectoral en date du 31/08/2016, instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maitrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques ainsi que le plan matérialisant ces servitudes pour la commune de Landas.

Article 2 : La mise à jour a été effectuée dans le dossier tenu à la disposition du public, en Mairie de Landas, aux heures d'ouverture du secrétariat de la Mairie.

Article 3 : Le présent arrêté sera affiché en Mairie durant 1 mois.

Article 4 : Le présent arrêté sera adressé au Préfet et à la délégation Territoriale du Douaisis-Cambraisis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer Nord.

Fait à Landas, le 20 Avril 2017
Le Maire,

MAIRIE DE LANDAS NORD

Jean-Paul FRANCKE

75, Rue du Général de Gaulle • F. 59310 LANDAS
Tél. +33 (0)3 20 61 52 19 - Fax +33 (0)3 20 79 15 70
E-mail : mairie@landas.fr - www.mairie-landas.fr

R.A.A.
7/10/16

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU NORD

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

Instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques

Département du Nord
Le Préfet de la région Nord-Pas-de-Calais Picardie, Préfet du Nord,
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du mérite

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 555-16, R. 555-30 et R. 555-31 ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.101-2, L.132-1, L.132-2, L.151-1 et suivants, L.153-60, L.161-1 et suivants, L.163-10, R.431-16 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 122-22 et R. 123-46 ;

Vu l'arrêté du 5 mars 2014 modifié définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques ;

Vu le rapport de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Nord-Pas-de-Calais Picardie, en date du 24 mai 2016;

Vu l'avis émis par le Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques du Nord le 19 juillet 2016 ;

Considérant que les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, en service à la date de l'entrée en vigueur des articles R555-1 et suivants du code de l'environnement, doivent faire l'objet d'institution de servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation en raison des dangers et des inconvénients qu'elles présentent,

Considérant que selon l'article L 555-16 du code de l'environnement, les périmètres à l'intérieur desquels les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent sont déterminés par les risques susceptibles d'être créés par une canalisation de transport en service, notamment les risques d'incendie, d'explosion ou d'émanation de produits toxiques, menaçant gravement la santé ou la sécurité des personnes.

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture du Nord;

ARRÊTE

Les servitudes instituées par le présent arrêté sont annexées sans délai aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales des communes concernées conformément aux articles L.151-43, L.153-60, L.161-1 et L163-10 du code de l'urbanisme.

Article 6 :

En application du R555-53 du code de l'environnement, le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs, sur le site internet de la Préfecture du Nord et adressé à chacun des maires concernés dont la liste est annexée au présent arrêté.

Article 7 :

Cet arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Lille dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Article 8 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Nord, les maires des communes concernées, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Nord, le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Nord-Pas-de-Calais-Picardie, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté dont ampliation leur sera adressée, ainsi qu'au Directeur Général de GRTgaz.

Fait à LILLE, le 31 AOU 2016

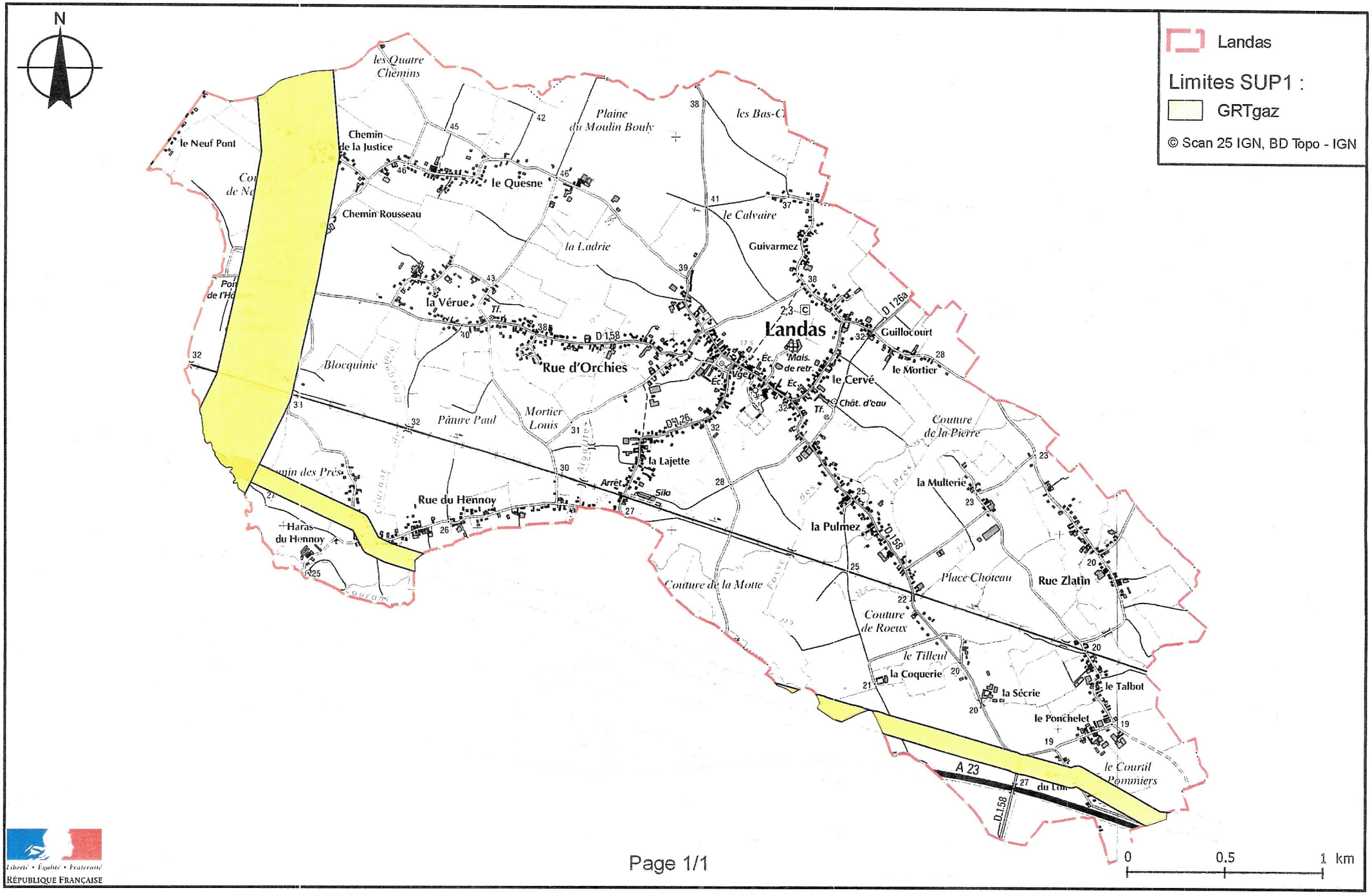
Pour le préfet,
Le Secrétaire Général Adjoint

Le Préfet

Olivier GINEZ

(1) Les cartes des servitudes d'utilité publique annexées au présent arrêté peuvent être consultées dans les services de la Préfecture du Nord et de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement Nord-Pas-de-Calais-Picardie ainsi que dans les mairies des communes concernées.

Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Département du Nord

COMMUNE de
LANDAS

Landas, le 21 Avril 2017.

D. D. T. M.
Délégation Territoriale Douaisis-Cambraisis
123 rue de Roubaix
CS 20839
59508 DOUAI Cedex

Objet : Mise à jour du P.L.U. (Arrêté préfectoral du 31/08/2016.

Monsieur le Directeur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint mon arrêté N° UV-2017-018 portant mise à jour du PLU de Landas conformément à l'arrêté préfectoral du 31/08/2016 instituant des servitudes d'utilité publiques prenant en compte la maitrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimique.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,

MAIRIE DE LANDAS NORD

Jean-Paul FRANCKE

75, Rue du Général de Gaulle • F. 59310 LANDAS
Tél. +33 (0)3 20 61 52 19 - Fax +33 (0)3 20 79 15 70
E-mail : mairie@landas.fr - www.mairie-landas.fr

Département du Nord

COMMUNE de
LANDAS

Landas, le 21 Avril 2017.

Monsieur le Préfet
PREFECTURE DU NORD
12 rue Jean Sans Peur
CS 20003
59039 LILLE Cedex

Objet : Mise à jour du P.L.U. (Arrêté préfectoral du 31/08/2016.

Monsieur le Préfet,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint mon arrêté N° UV-2017-018 portant mise à jour du PLU de Landas conformément à votre l'arrêté du 31/08/2016 instituant des servitudes d'utilité publiques prenant en compte la maitrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimique.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,

MAIRIE DE LANDAS NORD

Jean-Paul FRANCKE

75, Rue du Général de Gaulle • F. 59310 LANDAS
Tél. +33 (0)3 20 61 52 19 - Fax +33 (0)3 20 79 15 70
E-mail : mairie@landas.fr - www.mairie-landas.fr

Département du Nord
COMMUNE de
LANDAS

Landas, le 21 Avril 2017.

Monsieur le Président
Comm. de Comm. PEVELE CAREMBAULT
Hôtel de Ville - Cellule A.D.S
Place du Bicentenaire - BP N°63
59710 PONT A MARCQ

Objet : Mise à jour du P.L.U. (Arrêté préfectoral du 31/08/2016.

Monsieur le Président,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint mon arrêté N° UV-2017-018 portant mise à jour du PLU de Landas conformément à l'arrêté préfectoral du 31/08/2016 instituant des servitudes d'utilité publiques prenant en compte la maitrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimique.

Vous voudrez bien le porter à connaissance de votre service instructeur du droit des sols afin qu'il puisse prendre en compte cette mise à jour dans l'instruction des dossiers.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,

MAIRIE DE LANDAS NORD

Jean-Paul FRANCKE

75, Rue du Général de Gaulle • F. 59310 LANDAS
Tél. +33 (0)3 20 61 52 19 - Fax +33 (0)3 20 79 15 70
E-mail : mairie@landas.fr - www.mairie-landas.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DU NORD

COMMUNE DE LANDAS
18 FEV. 2017
ARRIVÉE

Douai, le 14 FEV. 2017

Direction départementale
des territoires et de la mer

Délégation territoriale
du Douaisis et du Cambrésis

Pôle Urbanisme et Planification

Le Chef de la Délégation Territoriale

à

Monsieur le Maire de LANDAS
Place Sadi Carnot

59310 LANDAS

Nos réf. : DB/DL
Vos réf. :
Affaire suivie par : Delphine BIGEARD

Tél. : 03 27 93 56 62– **Fax :** 03 27 97 05 87
Courriel : ddtm-dt-douaisis-cambresis-up@nord.gouv.fr

Objet : Institution de servitudes d'utilité publique

Monsieur le Maire,

Vous trouverez ci-joint, l'arrêté préfectoral du 31 août 2016 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Il vous appartient d'annexer cette servitude à votre document d'urbanisme sans délai (art L.153-60 du Code de l'Urbanisme).

Afin de rendre conforme votre document d'urbanisme aux attentes du Code de l'Urbanisme, une procédure de mise à jour du PLU est à entreprendre. Elle s'effectue par arrêté du Maire et, est menée à chaque fois qu'il est nécessaire de compléter les annexes du PLU. Cette mise à jour est rendue obligatoire dans les procédures définies aux articles L153-60 et R153-18 du Code de l'Urbanisme.

Vous trouverez ci-joint une notice explicative ainsi qu'un modèle d'arrêté de mise à jour du PLU qui pourra vous accompagner dans cette démarche.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma vive considération.

Le chef de la Délégation Territoriale
du Douaisis Cambrésis

Fabrice RINGEVAL

NOTICE EXPLICATIVE POUR L' ANNEXION D'UN ACTE JURIDIQUE RELATIF A UNE SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE A UN DOCUMENT D'URBANISME.

Les servitudes d'utilité publique (SUP) s'imposent aux documents d'urbanisme (2). Aux termes des articles L. 153-60 et R. 153-18 du Code de l'urbanisme, elles doivent y être annexées. Cette annexion conditionne leurs opposabilités aux demandes d'autorisation droit du sol (ADS).

Les modalités de cette annexion diffèrent suivant la situation de votre collectivité vis-à-vis d'un document d'urbanisme :

- **1) Vous n'avez pas de document d' urbanisme (2) approuvé**

=> La collectivité se situe en Règlement National d'Urbanisme (RNU). Aucune annexion de votre part n'est attendue. Cet envoi constitue un porter à connaissance vous informant que l'acte juridique (1) de cette servitude sera désormais pris en compte lors de l'instruction et le contrôle de légalité de l'application du droit du sol (ADS) par les services de l' Etat.

- **2) Vous disposez d' un document d' urbanisme (2) approuvé et opposable.**

=> Cet envoi constitue un porter à connaissance vous informant que l' acte juridique (1) de cette servitude doit être prise en compte lors de l'instruction application droit du sol (ADS) et le sera lors du contrôle de légalité exercé par les services de l' État.
Le report en annexe (4) au document d'urbanisme (2) d'une servitude est opéré suivant la procédure de mise à jour prévue à l'article R.153-18 du code de l'urbanisme, par un arrêté du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent après l'expiration d'un délai d'un an à compter soit de l'approbation du document d urbanisme (2), soit s'il s'agit d'une nouvelle servitude, de son institution.
Cet arrêté est à transmettre au Préfet. En cas de carence, le Préfet procède d'office à la mise à jour par arrêté.

- **3) Vous disposez d' un document d' urbanisme (2) en révision ou en élaboration**

=> En supplément des cas précédemment cités, l'acte juridique (1) de cette servitude constitue un porter à connaissance (3) qui devra être intégré à votre document final arrêté.

(1) : Acte juridique instituant, modifiant ou abrogeant la servitude (loi, décret, arrêté) accompagné éventuellement d'un report graphique de la SUP.
(2) : Plan Local d'Urbanisme (PLU), Plan Occupation des Sols (POS), Carte Communale (CC)
(3) : Si le porter à connaissance (PAC) initial relatif à votre nouveau document vous a déjà été communiqué, il faut alors considérer cet envoi comme un porter à connaissance complémentaire du PAC initial. Dans le cas contraire il sera compris dans le PAC initial.
(4) : La mise à jour des annexes de votre document de planification s'effectue par les moyens appropriés de votre choix comme : l'insertion d'additifs tels que l'acte juridique de la servitude (1), l'actualisation de la liste des servitudes et des plans associés de votre document d'urbanisme.

Glossaire

- PLU : Plan Local d'Urbanisme
- POS : Plan d'Occupation des Sols
- CC : Carte Communale
- RNU : Règlement National d'Urbanisme
- PAC : Porter à Connaissance
- ADS : Application Droit du Sol – Instruction des permis de construire
- SUP : Servitude d' Utilité Publique

MODÈLE

ARRÊTE PORTANT MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE……

Le Maire *ou l'E.P.C.I*,

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.562-1 et suivants,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles .L.153.60 et R.153.18,

Vu la délibération du Conseil municipale *ou de l'E.P.C.I* de ……en date du ……,approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu « *l'institution d'une servitude d'utilité publique par arrêté en date du ……, déclarant d'utilité publique…… »*

Vu les documents et plans ci-annexés,

Considérant la nécessité de mettre à jour le P.L.U. de ……

ARRÊTE

Article 1 :

Le plan local d'urbanisme de la commune de……est mis à jour à la date du présent arrêté.
A cet effet, ont été reportés dans les annexes du P.L.U, « *énoncer les pièces jointes* »

Article 2 :

La mise à jour a été effectuée dans le dossier tenu à la disposition du public, en mairie de ……aux heures ouverture du secrétariat de la mairie.

Article 3 :

Le présent arrêté sera affiché en mairie durant 1 mois.

Article 4 :

Le présent arrêté sera adressé :

- au Préfet,
- à la Délégation Territoriale du Douaisis- Cambrésis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer Nord.

Fait à ……,
Le……

R.A.A.
7/10/16

Liberté • Égalité • Fraternité
République Française

PREFET DU NORD

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

Instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques

Département du Nord
Le Préfet de la région Nord-Pas-de-Calais Picardie, Préfet du Nord,
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du mérite

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 555-16, R. 555-30 et R. 555-31 ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.101-2, L.132-1, L.132-2, L.151-1 et suivants, L.153-60, L.161-1 et suivants, L.163-10, R.431-16 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 122-22 et R. 123-46 ;

Vu l'arrêté du 5 mars 2014 modifié définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques ;

Vu le rapport de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Nord-Pas-de-Calais Picardie, en date du 24 mai 2016;

Vu l'avis émis par le Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques du Nord le 19 juillet 2016 ;

Considérant que les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, en service à la date de l'entrée en vigueur des articles R555-1 et suivants du code de l'environnement, doivent faire l'objet d'institution de servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation en raison des dangers et des inconvénients qu'elles présentent,

Considérant que selon l'article L 555-16 du code de l'environnement, les périmètres à l'intérieur desquels les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent sont déterminés par les risques susceptibles d'être créés par une canalisation de transport en service, notamment les risques d'incendie, d'explosion ou d'émanation de produits toxiques, menaçant gravement la santé ou la sécurité des personnes.

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture du Nord;

ARRÊTE

Les servitudes instituées par le présent arrêté sont annexées sans délai aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales des communes concernées conformément aux articles L.151-43, L.153-60, L.161-1 et L163-10 du code de l'urbanisme.

Article 6 :

En application du R555-53 du code de l'environnement, le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs, sur le site internet de la Préfecture du Nord et adressé à chacun des maires concernés dont la liste est annexée au présent arrêté.

Article 7 :

Cet arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Lille dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Article 8 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Nord, les maires des communes concernées, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Nord, le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Nord-Pas-de-Calais-Picardie, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté dont ampliation leur sera adressée, ainsi qu'au Directeur Général de GRTgaz.

Fait à LILLE, le 31 AOU 2016

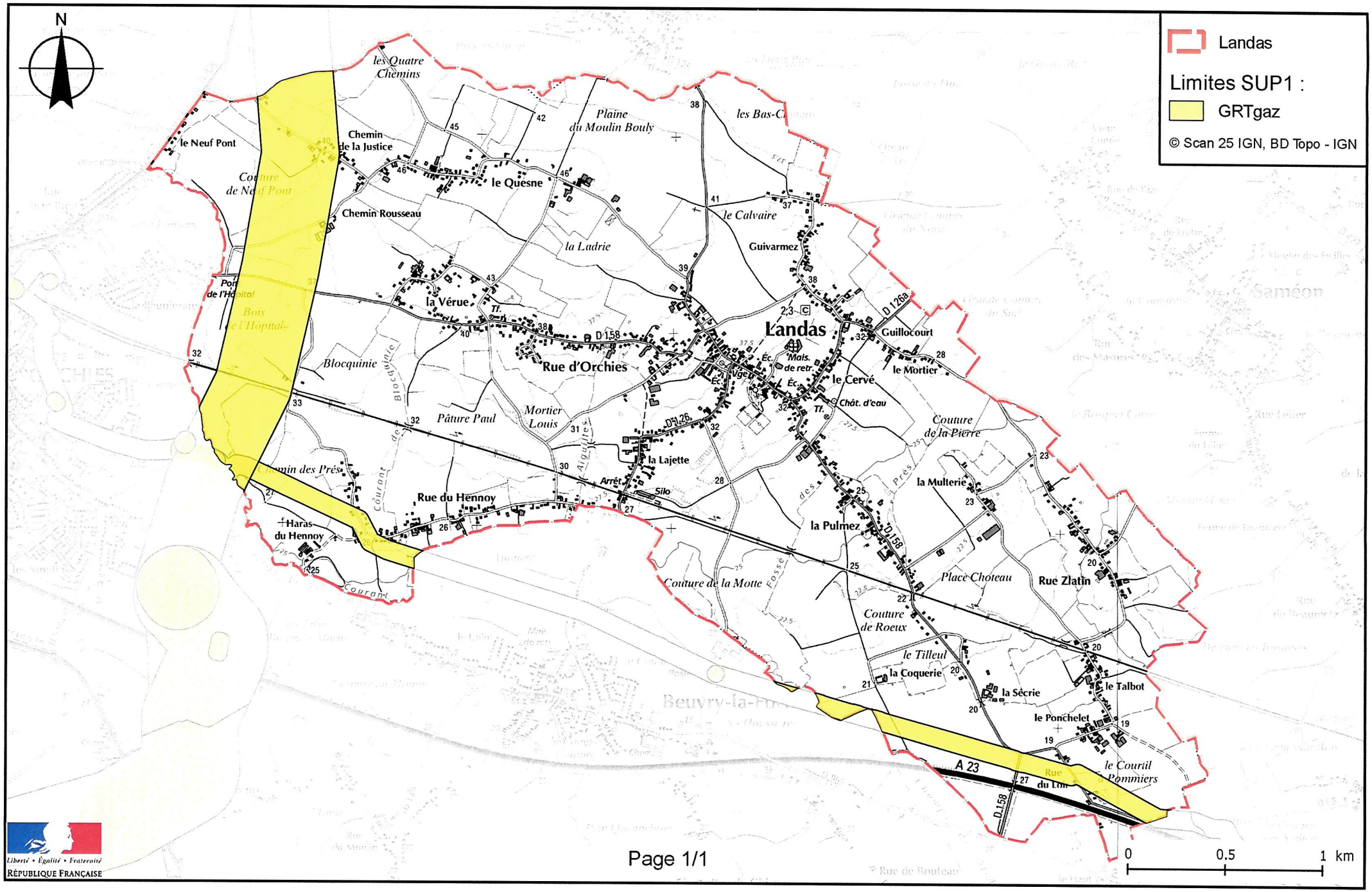
Pour le préfet,
Le Secrétaire Général Adjoint

Le Préfet

Olivier GINEZ

(1) Les cartes des servitudes d'utilité publique annexées au présent arrêté peuvent être consultées dans les services de la Préfecture du Nord et de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement Nord-Pas-de-Calais-Picardie ainsi que dans les mairies des communes concernées.

Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses



+++

fait le 2/14

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DU NORD

COMMUNE DE LANDAS
29 AVR. 2017
ARRIVÉE

Douai, le 25 AVR. 2017

Direction départementale
des territoires et de la mer

Délégation territoriale
du Douaisis et du Cambrésis

Pôle Urbanisme et Planification

Le Chef de la Délégation Territoriale

à

(destinataires in fine)

Nos réf. : TT/DL
Vos réf. :
Affaire suivie par : Thierry Tanfin

Tél. : 03 27 93 56 62– **Fax :** 03 27 97 05 87
Courriel : ddtm-dt-douaisis-cambresis-up@nord.gouv.fr

Objet : Institution de servitudes d'utilité publique
Réf : mon courrier en date du 14 février 2017

Monsieur le Maire,

Je vous rappelle mon courrier cité en référence par lequel je vous ai envoyé l'arrêté préfectoral du 31 août 2016 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques et je vous demandais d'annexer cette servitude à votre document d'urbanisme sans délai ((art L.153-60 du Code de l'Urbanisme).

Cette mise à jour, rendue obligatoire dans les procédures définies aux articles L153-60 et R153-18 du Code de l'Urbanisme s'effectue par arrêté du Maire. Or, à ce jour je n'ai toujours pas reçu l'arrêté de mise à jour afin de rendre conforme votre document d'urbanisme.

Je vous remercie de bien vouloir procéder à la mise à jour et me transmettre l'arrêté correspondant.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma vive considération.

Le chef de la Délégation Territoriale
du Douaisis Cambrésis

Fabrice RINGEVAL

Département du Nord

COMMUNE de
LANDAS

UV-2017-020_ARRETE PORTANT MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LANDAS

Le Maire de la commune de LANDAS
Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.562-1 et suivants,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-60 et R.153-18,
Vu la délibération du Conseil Municipal de Landas en date du 07/03/2013, approuvant le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U),
Vu la délibération du Conseil Municipal de Landas en date du 23/01/2014, approuvant la modification simplifiée N°1 du P.L.U,
Vu la délibération du Conseil Municipal de Landas en date du 15/09/2014, approuvant la modification simplifiée N°2 du P.L.U,
Vu la délibération du Conseil Municipal de Landas en date du 30/03/2016, approuvant la modification simplifiée N°3 du P.L.U,
Vu l'institution d'une servitude d'utilité publique par arrêté en date du 30 Janvier 2017, déclarant d'utilité publique les servitudes prenant en compte la maitrise des risques autour des canalisations de transport d'hydrocarbures appartenant au Service National des Oléoducs Interalliés (SNOI) et exploités par TRAPIL-ODC,
Vu les documents et plans ci-annexés,
Considérant la nécessité de mettre à jour le P.L.U. de Landas,

ARRETE

Article 1er : Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Landas est mis à jour à la date du présent arrêté.
A cet effet, ont été reportées dans les annexes du P.L.U. :

- ⇨ l'Arrêté Préfectoral en date du 30/01/2017, instituant une servitude d'utilité publique par arrêté en date du 30 Janvier 2017, déclarant d'utilité publique les servitudes prenant en compte la maitrise des risques autour des canalisations de transport d'hydrocarbures appartenant au Service National des Oléoducs Interalliés (SNOI) et exploités par TRAPIL-ODC,
- ⇨ La liste des communes impactées,
- ⇨ L'Annexe 51 portant caractérisation des canalisations de transport d'hydrocarbures,
- ⇨ Le plan matérialisant ces servitudes pour la commune de Landas.

Article 2 : La mise à jour a été effectuée dans le dossier tenu à la disposition du public, en Mairie de Landas, aux heures d'ouverture du secrétariat de la Mairie.

Article 3 : Le présent Arrêté sera affiché en mairie pendant un mois.

Article 4 : Le présent arrêté sera adressé au Préfet et à la délégation Territoriale du Douaisis-Cambraisis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Nord.

Fait à Landas, le 04 Mai 2017
Le Maire,

MAIRIE DE LANDAS NORD

Jean-Paul FRANCKE

75, Rue du Général de Gaulle • F. 59310 LANDAS
Tél. +33 (0)3 20 61 52 19 - Fax +33 (0)3 20 79 15 70
E-mail : mairie@landas.fr - www.mairie-landas.fr

Liberté • Egalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU NORD

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport d'hydrocarbures appartenant au Service National des Oléoducs Interalliés (SNOI) et exploitées par TRAPIL - ODC

Le Préfet de région Hauts-de-France, Préfet du Nord ,
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du mérite

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 555-16, R. 555-30 et R. 555-31 ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.101-2, L.132-1, L.132-2, L.151-1 et suivants, L.153-60, L.161-1 et suivants, L.163-10, R.431-16 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 122-22 et R. 123-46 ;

Vu l'arrêté du 5 mars 2014 modifié définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques ;

Vu le rapport de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Hauts-de-France, en date du 24 octobre 2016;

Vu l'avis émis par le Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques du Nord le 22 novembre 2016 ;

Considérant que les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, en service à la date de l'entrée en vigueur des articles R555-1 et suivants du code de l'environnement, doivent faire l'objet d'institution de servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation en raison des dangers et des inconvénients qu'elles présentent,

Considérant que selon l'article L 555-16 du code de l'environnement, les périmètres à l'intérieur desquels les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent sont déterminés par les risques susceptibles d'être créés par une canalisation de transport en service, notamment les risques d'incendie, d'explosion ou d'émanation de produits toxiques, menaçant gravement la santé ou la sécurité des personnes.

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture du NORD ;

Article 5 :

Les servitudes instituées par le présent arrêté sont annexées sans délai aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales des communes concernées conformément aux articles L.151-43, L.153-60, L.161-1 et L163-10 du code de l'urbanisme.

Article 6 :

En application du R555-53 du code de l'environnement, le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs, sur le site internet de la Préfecture du Nord et adressé à chacun des maires concernés dont la liste est annexée au présent arrêté.

Article 7 :

Cet arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Lille dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Article 8 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Nord, les maires des communes concernées, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Nord, le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Hauts-de-France, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté dont ampliation leur sera adressée, ainsi qu'au Directeur du SNOI.

Fait à LILLE, le 30 JAN 2017

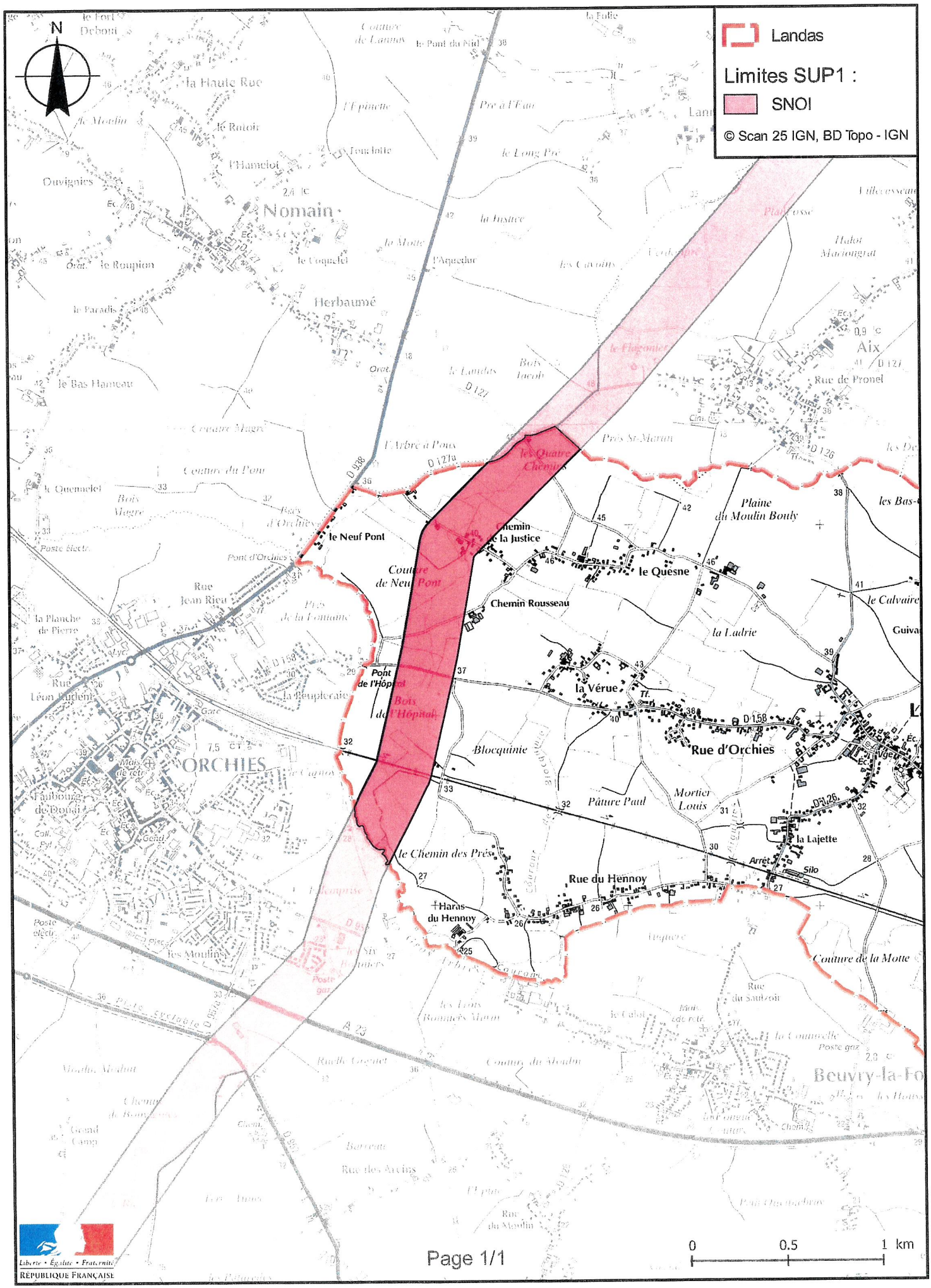
Michel LALANDE

(1) Les cartes des servitudes d'utilité publique annexées au présent arrêté peuvent être consultées dans les services de la Préfecture du Nord et de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement Hauts-de-France ainsi que dans les mairies des communes concernées.

Le Maisnil	Annexe56
Marchiennes	Annexe57
Marcoing	Annexe58
Masnières	Annexe59
Masny	Annexe60
Mérignies	Annexe61
Merville	Annexe62
Mons-en-Pévèle	Annexe63
Montigny-en-Ostrevent	Annexe64
Mouchin	Annexe65
Naves	Annexe66
Neuf-Berquin	Annexe67
Niergnies	Annexe68
Nomain	Annexe69
Orchies	Annexe70
Oudezeele	Annexe71
Pradelles	Annexe72
Râches	Annexe73
Raillencourt-Sainte-Olle	Annexe74
Raimbeaucourt	Annexe75
Ribécourt-la-Tour	Annexe76
Rieux-en-Cambrésis	Annexe77
Rumilly-en-Cambrésis	Annexe78
Sailly-lez-Cambrai	Annexe79
Sainte-Marie-Cappel	Annexe80
Saint-Sylvestre-Cappel	Annexe81
Sancourt	Annexe82
Santes	Annexe83
Saulzoir	Annexe84
Sin-le-Noble	Annexe85
Socx	Annexe86
Spycker	Annexe87
Steene	Annexe88
Strazeele	Annexe89
Templemars	Annexe90
Terdeghem	Annexe91
Verchain-Maugré	Annexe92
Vieux-Berquin	Annexe93
Villers-au-Tertre	Annexe94
Villers-en-Cauchies	Annexe95
Villers-Guislain	Annexe96
Villers-Plouich	Annexe97
Wattignies	Annexe98
Wormhout	Annexe99

VU POUR ETRE ANNEXE à mon arrêté
en date du 30 JAN 2017

Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Département du Nord
COMMUNE de
LANDAS

Landas, le 04 Mai 2017.

Monsieur le Président
Comm. de Comm. PEVELE CAREMBAULT
Hôtel de Ville - Cellule A.D.S
Place du Bicentenaire - BP N°63
59710 PONT A MARCQ

Objet : Mise à jour du P.L.U. (Arrêté préfectoral du 30/01/2017.

Monsieur le Président,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint mon arrêté N° UV-2017-020 portant mise à jour du PLU de Landas conformément à l'arrêté préfectoral du 30/01/2017 instituant des servitudes d'utilité publiques prenant en compte la maitrise des risques autour des canalisations de transport d'hydrocarbures.

Vous voudrez bien le porter à connaissance de votre service instructeur du droit des sols afin qu'il puisse prendre en compte cette mise à jour dans l'instruction des dossiers.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,

MAIRIE DE LANDAS NORD

Jean-Paul FRANCKE

75, Rue du Général de Gaulle • F. 59310 LANDAS
Tél. +33 (0)3 20 61 52 19 - Fax +33 (0)3 20 79 15 70
E-mail : mairie@landas.fr - www.mairie-landas.fr

Département du Nord
COMMUNE de
LANDAS

Landas, le 04 Mai 2017.

D. D. T. M.
Délégation Territoriale Douaisis-Cambraisis
123 rue de Roubaix
CS 20839
59508 DOUAI Cedex

Objet : Mise à jour du P.L.U. (Arrêté préfectoral du 30/01/2017.

Monsieur le Directeur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint mon arrêté N° UV-2017-020 portant mise à jour du PLU de Landas conformément à l'arrêté préfectoral du 30/01/2017 instituant des servitudes d'utilité publiques prenant en compte la maitrise des risques autour des canalisations de transport d'hydrocarbures.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,

MAIRIE DE LANDAS NORD

Jean-Paul FRANCKE

75, Rue du Général de Gaulle • F. 59310 LANDAS
Tél. +33 (0)3 20 61 52 19 - Fax +33 (0)3 20 79 15 70
E-mail : mairie@landas.fr - www.mairie-landas.fr

Département du Nord

COMMUNE de
LANDAS

Landas, le 04 Mai 2017.

Monsieur le Préfet
PREFECTURE DU NORD
12 rue Jean Sans Peur
CS 20003
59039 LILLE Cedex

Objet : Mise à jour du P.L.U. (Arrêté préfectoral du 30/01/2017.

Monsieur le Préfet,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint mon arrêté N° UV-2017-020 portant mise à jour du PLU de Landas conformément à votre l'arrêté du 30/01/2017 instituant des servitudes d'utilité publiques prenant en compte la maitrise des risques autour des canalisations de transport d'Hydrocarbures.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma considération distinguée.

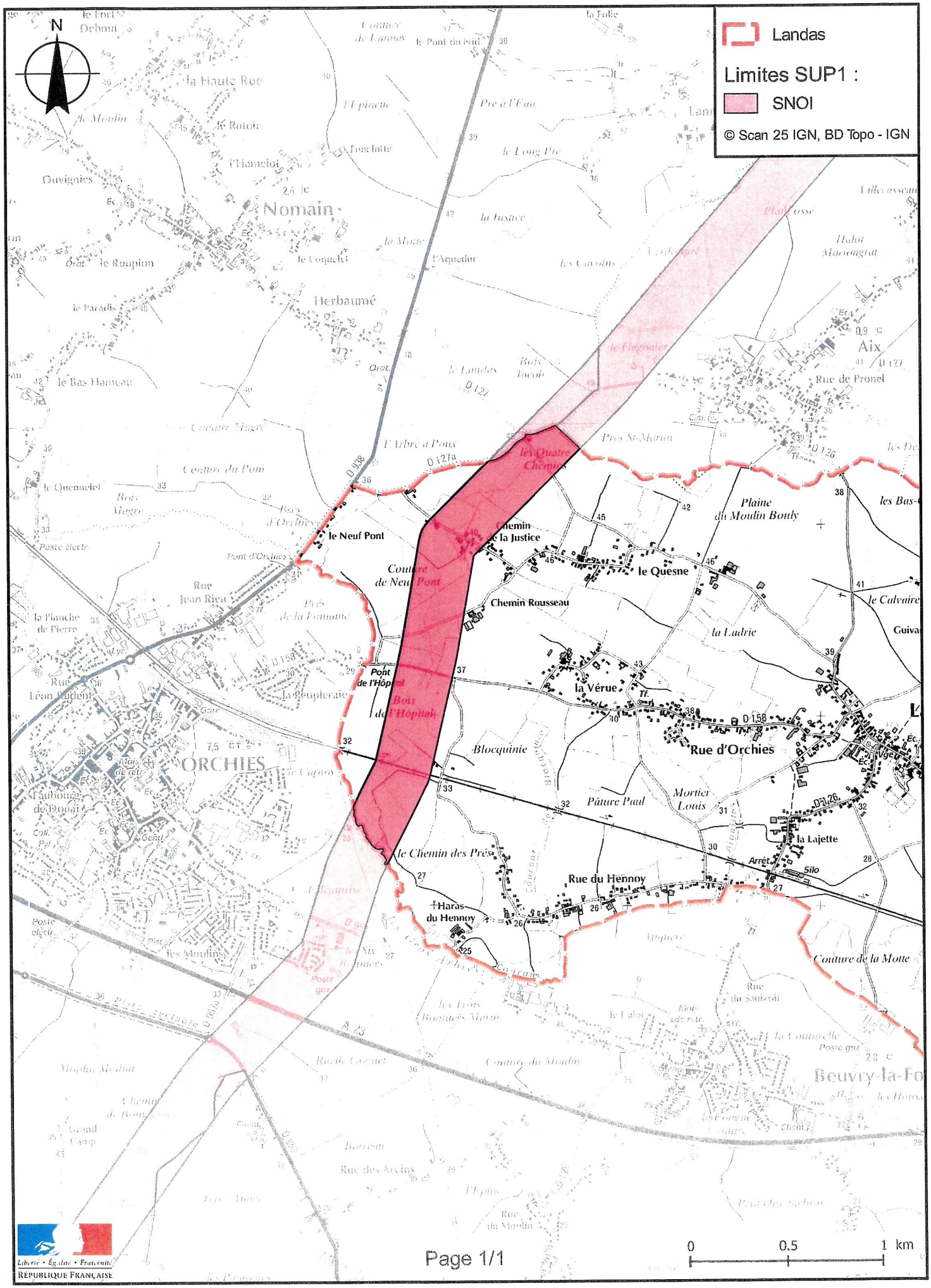
Le Maire,

MAIRIE DE LANDAS NORD

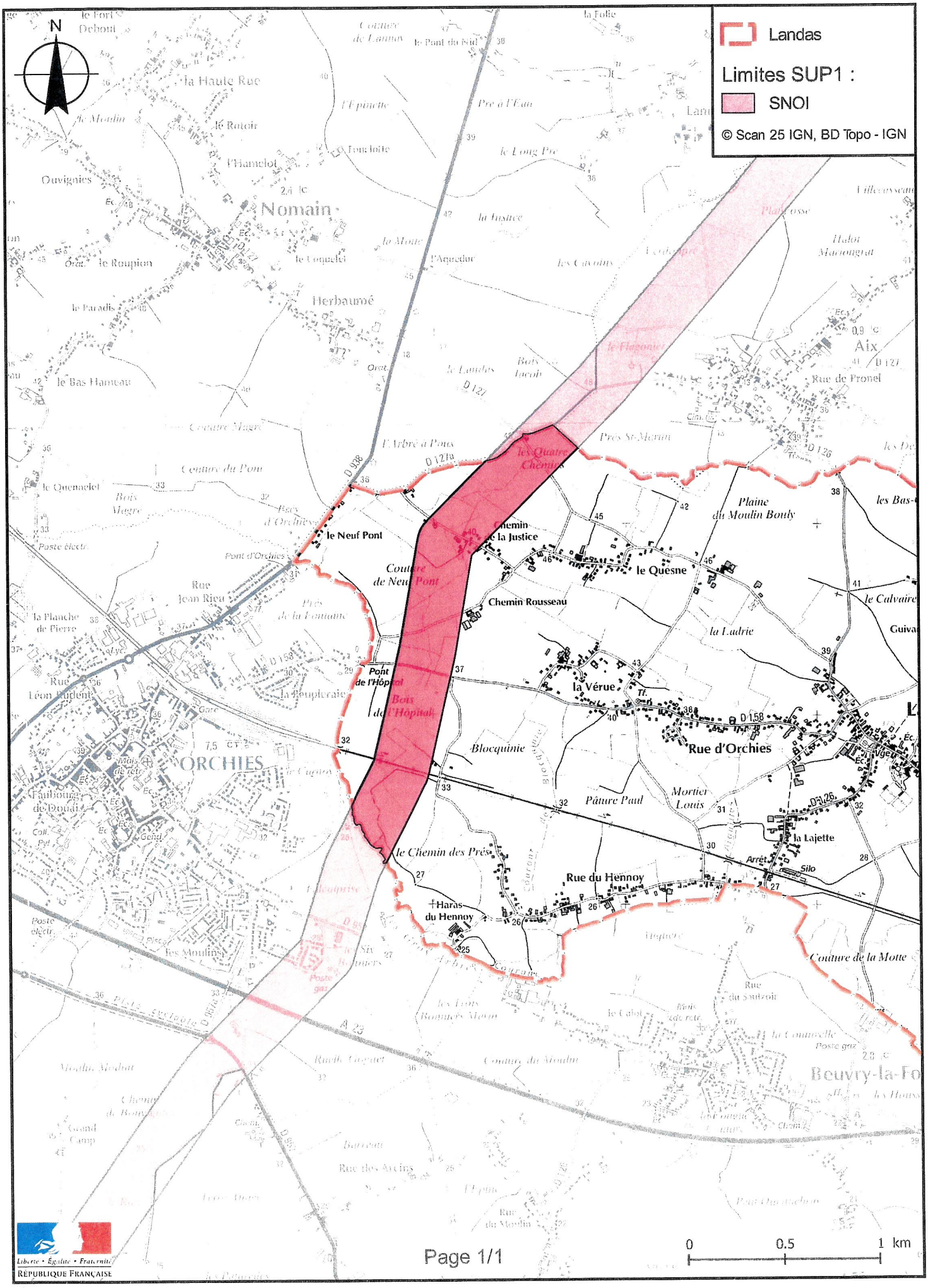
Jean-Paul FRANCKE

75, Rue du Général de Gaulle • F. 59310 LANDAS
Tél. +33 (0)3 20 61 52 19 - Fax +33 (0)3 20 79 15 70
E-mail : mairie@landas.fr - www.mairie-landas.fr

Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses

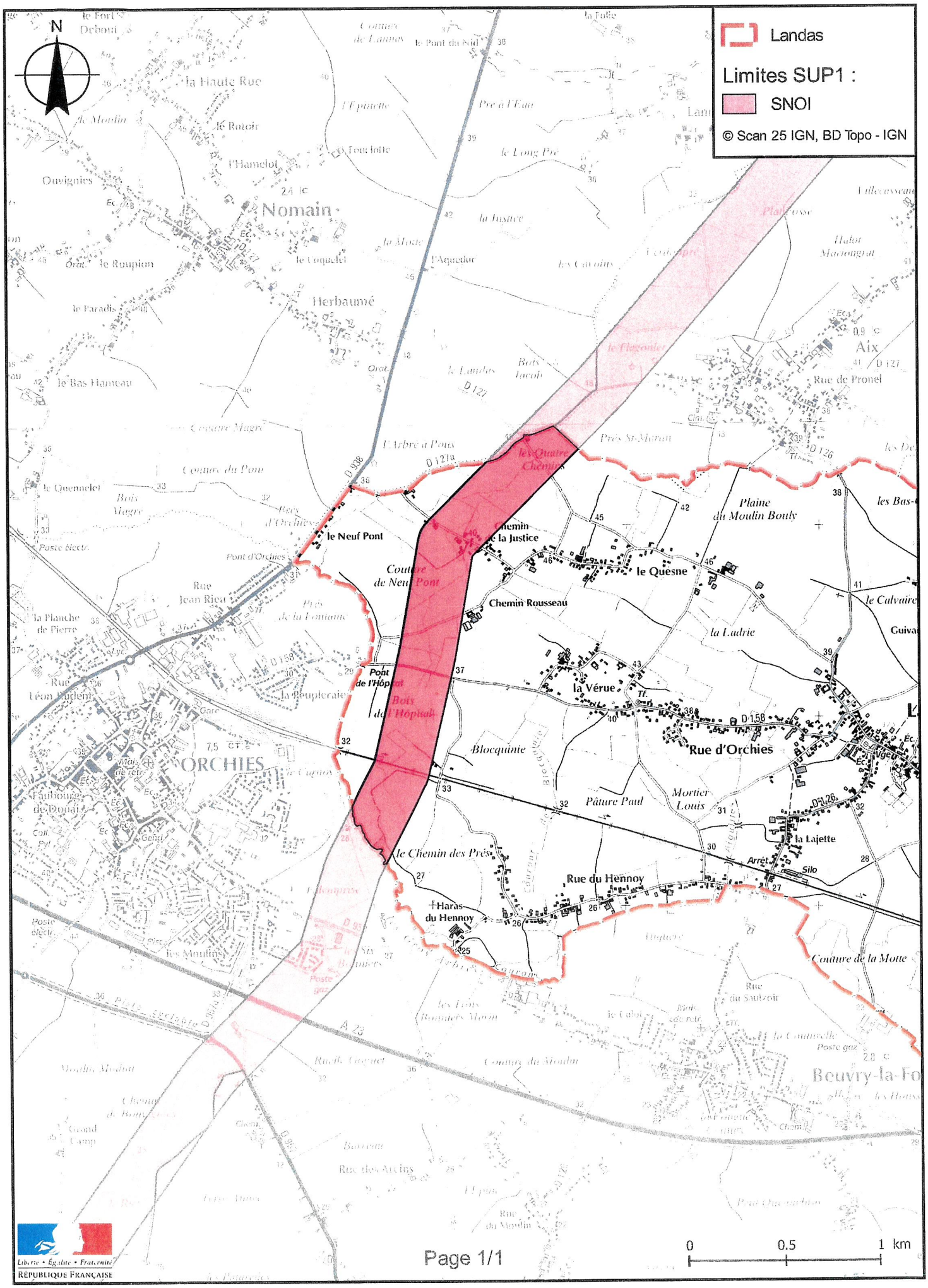


Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DU NORD

COMMUNE DE LANDAS
29 AVR. 2017
ARRIVEE

Direction départementale
des territoires et de la mer

Délégation territoriale
du Douaisis et du Cambrésis

Pôle Urbanisme et Planification

Douai, le 25 AVR. 2017

Le Chef de la Délégation Territoriale

à

destinataires in fine

Nos réf. : TT/DL
Vos réf. :
Affaire suivie par : Thierry TANFIN

Tél. : 03 27 93 56 60– **Fax :** 03 27 97 05 87
Courriel : ddtm-dt-douaisis-cambresis-up@nord.gouv.fr

Objet : Institution de servitudes d'utilité publique (SUP I1BIS)

Monsieur le Maire,

Vous trouverez ci-joint, l'arrêté préfectoral du 30 Janvier 2017 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport d'hydrocarbures appartenant au Service National des Oléoducs Interalliés (SNOI) et exploitées par TRAPIL-ODC.

Il vous appartient d'annexer cette servitude à votre document d'urbanisme sans délai (art L.153-60 du Code de l'Urbanisme).

Afin de rendre conforme votre document d'urbanisme aux attentes du Code de l'Urbanisme, une procédure de mise à jour du PLU est à entreprendre. Elle s'effectue par arrêté du Maire et, est menée à chaque fois qu'il est nécessaire de compléter les annexes du PLU. Cette mise à jour est rendue obligatoire dans les procédures définies aux articles L153-60 et R153-18 du Code de l'Urbanisme.

Vous trouverez ci-joint une notice explicative et un modèle d'arrêté qui pourront vous accompagner dans cette démarche.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma vive considération.

Le chef de la Délégation Territoriale
du Douaisis Cambrésis

Fabrice RINGEVAL

Liste des destinataires pour le douaisis, secteur CAD :

- Madame le Maire d'Anhiers
- Monsieur le Maire d'Aubigny-au-Bac
- Monsieur le Maire de Bugnicourt
- Monsieur le Maire de Dechy
- Monsieur le Maire de Douai
- Monsieur le Maire d'Erchin
- Monsieur le Maire de Faumont
- Madame le Maire de Flines-les-Raches
- Monsieur le Maire de Fressain
- Monsieur le Maire de Lallaing
- Madame le Maire de Râches
- Monsieur le Maire de Raimbeaucourt
- Monsieur le Maire de Sin-le-Noble
- Monsieur le Maire de Villers-au-Tertre

Liste des destinataires pour le douaisis, secteur CCCO :

- Monsieur le Maire de Lewarde
- Monsieur le Maire de Loffre
- Monsieur le Maire de Marchiennes
- Madame le Maire de Masny
- Monsieur le Maire de Montigny-en-Ostrevent

Liste des destinataires pour le cambrésis, secteur CCPS :

- Monsieur le Maire de Saulzoir

Liste des destinataires pour le cambrésis, secteur CAC :

- Madame le Maire d'Abancourt
- Monsieur le Maire d'Aubencheul au Bac
- Monsieur le Maire d'Awoingt
- Monsieur le Maire de Blécourt
- Monsieur le Maire de Cagnoncles
- Monsieur le Maire de Cambrai
- Monsieur le Maire de Cantaing-sur-Escaut
- Monsieur le Maire de Cauroir
- Monsieur le Maire de Fontaine-notre-Dame
- Monsieur le Maire de Flesquières
- Monsieur le Maire de Fressies
- Monsieur le Maire de Gonnelieu
- Monsieur le Maire de Gouzeaucourt
- Monsieur le Maired'Iwuy
- Monsieur le Maire de Marcoing
- Madame le Maire de Masnières
- Monsieur le Maire de Naves
- Madame le Maire de Niergnies
- Madame le Maire de Raillencourt-ste-Olle
- Monsieur le Maire de Ribécourt la Tour
- Monsieur le Maire de Rieux-en-Cambrésis
- Monsieur le Maire de Rumilly-en-Cambrésis
- Madame le Maire de Sailly-lez-Cambrai
- Monsieur le Maire de Sancourt
- Monsieur le Maire de Villers-en-Cauchies
- Monsieur le Maire de Villers-Guislain
- Monsieur le Maire de Villers-Plouich

Liste des destinataires pour le secteur CCPC :

- Monsieur le Maire d'Aix-les-Orchies
- Monsieur le Maire de Beuvry-la-Forêt
- Monsieur le Maire de Bouvignies
- Monsieur le Maire de Coutiches
- Monsieur le Maire de Landas
- Monsieur le Maire de Nomain
- Monsieur le Maire d'Orchies

NOTICE EXPLICATIVE POUR L' ANNEXION D'UN ACTE JURIDIQUE RELATIF A UNE SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE A UN DOCUMENT D'URBANISME.

Les servitudes d'utilité publique (SUP) s'imposent aux documents d'urbanisme (2). Aux termes des articles L. 153-60 et R. 153-18 du Code de l'urbanisme, elles doivent y être annexées. Cette annexion conditionne leurs opposabilités aux demandes d'autorisation droit du sol (ADS).

Les modalités de cette annexion diffèrent suivant la situation de votre collectivité vis-à-vis d'un document d'urbanisme :

- **1) Vous n'avez pas de document d' urbanisme (2) approuvé**

=> Votre commune se situe en Règlement National d'Urbanisme (RNU). Aucune annexion de votre part n'est attendue. Cet envoi constitue un porter à connaissance vous informant que l'acte juridique (1) de cette servitude sera désormais pris en compte lors de l'instruction et le contrôle de légalité de l'application du droit du sol (ADS) par les services de l' Etat.

- **2) Vous disposez d' un document d' urbanisme (2) approuvé et opposable.**

=> Cet envoi constitue un porter à connaissance vous informant que l' acte juridique (1) de cette servitude doit être prise en compte lors de l'instruction application droit du sol (ADS) et le sera lors du contrôle de légalité exercé par les services de l' État.
Le report en annexe (4) au document d'urbanisme (2) d'une servitude est opéré suivant la procédure de mise à jour prévue à l'article R.153-18 du code de l'urbanisme, par un arrêté du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent après l'expiration d'un délai d'un an à compter soit de l'approbation du document d urbanisme (2), soit s'il s'agit d'une nouvelle servitude, de son institution.
Cet arrêté est à transmettre au Préfet. En cas de carence, le Préfet procède d'office à la mise à jour par arrêté.

- **3) Vous disposez d' un document d' urbanisme (2) en révision ou en élaboration**

=> En supplément des cas précédemment cités, l'acte juridique (1) de cette servitude constitue un porter à connaissance (3) qui devra être intégré à votre document final arrêté.

(1) : Acte juridique instituant, modifiant ou abrogeant la servitude (loi, décret, arrêté) accompagné éventuellement d'un report graphique de la SUP.
(2) : Plan Local d'Urbanisme (PLU), Plan Occupation des Sols (POS), Carte Communale (CC)
(3) : Si le porter à connaissance (PAC) initial relatif à votre nouveau document vous a déjà été communiqué, il faut alors considérer cet envoi comme un porter à connaissance complémentaire du PAC initial. Dans le cas contraire il sera compris dans le PAC initial.
(4) : La mise à jour des annexes de votre document de planification s'effectue par les moyens appropriés de votre choix comme : l'insertion d'additifs tels que l'acte juridique de la servitude (1), l'actualisation de la liste des servitudes et des plans associés de votre document d'urbanisme.

Glossaire

- PLU : Plan Local d'Urbanisme
- POS : Plan d'Occupation des Sols
- CC : Carte Communale
- RNU : Règlement National d'Urbanisme
- PAC : Porter à Connaissance
- ADS : Application Droit du Sol – Instruction des permis de construire
- SUP : Servitude d' Utilité Publique

MODÈLE

ARRÊTE PORTANT MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE.....

Le Maire *ou l'E.P.C.I*,

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.562-1 et suivants,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles .L.153.60 et R.153.18,

Vu la délibération du Conseil municipale *ou de l'E.P.C.I* de .....en date du .....,approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu « *l'institution d'une servitude d'utilité publique par arrêté en date du ....., déclarant d'utilité publique.....* »

Vu les documents et plans ci-annexés,

Considérant la nécessité de mettre à jour le P.L.U. de .....

ARRÊTE

Article 1 :

Le plan local d'urbanisme de la commune de.....est mis à jour à la date du présent arrêté.
A cet effet, ont été reportés dans les annexes du P.L.U, « *énoncer les pièces jointes* »

Article 2 :

La mise à jour a été effectuée dans le dossier tenu à la disposition du public, en mairie de .....aux heures ouverture du secrétariat de la mairie.

Article 3 :

Le présent arrêté sera affiché en mairie durant 1 mois.

Article 4 :

Le présent arrêté sera adressé :

- au Préfet,
- à la Délégation Territoriale du Douaisis- Cambrésis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer Nord.

Fait à .....,
Le.....

Liberté • Egalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU NORD

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport d'hydrocarbures appartenant au Service National des Oléoducs Interalliés (SNOI) et exploitées par TRAPIL - ODC

Le Préfet de région Hauts-de-France, Préfet du Nord ,
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du mérite

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 555-16, R. 555-30 et R. 555-31 ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.101-2, L.132-1, L.132-2, L.151-1 et suivants, L.153-60, L.161-1 et suivants, L.163-10, R.431-16 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 122-22 et R. 123-46 ;

Vu l'arrêté du 5 mars 2014 modifié définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques ;

Vu le rapport de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Hauts-de-France, en date du 24 octobre 2016;

Vu l'avis émis par le Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques du Nord le 22 novembre 2016 ;

Considérant que les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, en service à la date de l'entrée en vigueur des articles R555-1 et suivants du code de l'environnement, doivent faire l'objet d'institution de servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation en raison des dangers et des inconvénients qu'elles présentent,

Considérant que selon l'article L 555-16 du code de l'environnement, les périmètres à l'intérieur desquels les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent sont déterminés par les risques susceptibles d'être créés par une canalisation de transport en service, notamment les risques d'incendie, d'explosion ou d'émanation de produits toxiques, menaçant gravement la santé ou la sécurité des personnes.

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture du NORD ;

Article 5 :

Les servitudes instituées par le présent arrêté sont annexées sans délai aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales des communes concernées conformément aux articles L.151-43, L.153-60, L.161-1 et L163-10 du code de l'urbanisme.

Article 6 :

En application du R555-53 du code de l'environnement, le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs, sur le site internet de la Préfecture du Nord et adressé à chacun des maires concernés dont la liste est annexée au présent arrêté.

Article 7 :

Cet arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Lille dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Article 8 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Nord, les maires des communes concernées, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Nord, le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Hauts-de-France, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté dont ampliation leur sera adressée, ainsi qu'au Directeur du SNOI.

Fait à LILLE, le 30 JAN 2017

Michel LALANDE

(1) Les cartes des servitudes d'utilité publique annexées au présent arrêté peuvent être consultées dans les services de la Préfecture du Nord et de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement Hauts-de-France ainsi que dans les mairies des communes concernées.

Le Maisnil	Annexe56
Marchiennes	Annexe57
Marcoing	Annexe58
Masnières	Annexe59
Masny	Annexe60
Mérignies	Annexe61
Merville	Annexe62
Mons-en-Pévèle	Annexe63
Montigny-en-Ostrevent	Annexe64
Mouchin	Annexe65
Naves	Annexe66
Neuf-Berquin	Annexe67
Niergnies	Annexe68
Nomain	Annexe69
Orchies	Annexe70
Oudezeele	Annexe71
Pradelles	Annexe72
Râches	Annexe73
Raillencourt-Sainte-Olle	Annexe74
Raimbeaucourt	Annexe75
Ribécourt-la-Tour	Annexe76
Rieux-en-Cambrésis	Annexe77
Rumilly-en-Cambrésis	Annexe78
Sailly-lez-Cambrai	Annexe79
Sainte-Marie-Cappel	Annexe80
Saint-Sylvestre-Cappel	Annexe81
Sancourt	Annexe82
Santes	Annexe83
Saulzoir	Annexe84
Sin-le-Noble	Annexe85
Socx	Annexe86
Spycker	Annexe87
Steene	Annexe88
Strazeele	Annexe89
Templemars	Annexe90
Terdeghem	Annexe91
Verchain-Maugré	Annexe92
Vieux-Berquin	Annexe93
Villers-au-Tertre	Annexe94
Villers-en-Cauchies	Annexe95
Villers-Guislain	Annexe96
Villers-Plouich	Annexe97
Wattignies	Annexe98
Wormhout	Annexe99

VU POUR ETRE ANNEXE à mon arrêté
en date du 30 JAN 2017

Annexe 51 : Caractérisation des canalisations de transport d'hydrocarbures exploitées par TRAPIL – ODC pour le Service National des Oléoducs Interalliés (SNOI) et des largeurs des bandes de servitudes d'utilité publique sur la commune de Landas

Nom de la commune	Code Insee	Nom du Transporteur	Adresse du Transporteur	Adresse de l'opérateur
Landas	59330	Service National des Oléoducs Interalliés (SNOI)	SNOI MEEM - DGEC Tour Sequoia, place des Carpeaux - 92800 PUTEAUX	TRAPIL - ODC 22 B route de Demigny Champforgeuil - CS 30081 - 71103 CHALON-SUR-SAÔNE Cedex

Tableaux des caractéristiques :

Dans les tableaux ci-dessous :

- PMS : Pression Maximale de Service de la canalisation
- DN : Diamètre Nominal de la canalisation.
- Distances S.U.P (SUP1, SUP2, SUP3) : Distances en mètres de part et d'autre de la canalisation définissant les limites des zones concernées par les servitudes d'utilité publique.

En cas d'écart entre les valeurs des distances SUP figurant dans les tableaux ci-dessous et la représentation cartographique des SUP telle qu'annexée au présent arrêté, les valeurs des tableaux font foi, appliquées au tracé réel des canalisations concernées.

Ouvrages traversant la commune :

Nom de la Canalisation	PMS	DN	Longueur (m)	Implantation	SUP1	SUP2	SUP3
Cambrai3 - Anvers (frontière)	73,5	258	2456,7	enterrée	145	15	10

NOTA 1: Si la SUP1 du tracé adjacent enterré est plus large que celle d'un tronçon aérien, c'est elle qui doit être prise en compte au droit du tronçon aérien.
NOTA 2 : La longueur mentionnée correspond à la longueur de la canalisation traversant la commune impactée. Elle est arrondie au décimètre.

Ouvrages ne traversant pas la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière :

Néant

NOTA 1: Si la SUP1 du tracé adjacent enterré est plus large que celle d'un tronçon aérien, c'est elle qui doit être prise en compte au droit du tronçon aérien.
NOTA 2 : La longueur mentionnée correspond à la longueur de la canalisation traversant la commune impactée.

Installations annexes situées sur la commune :

Néant

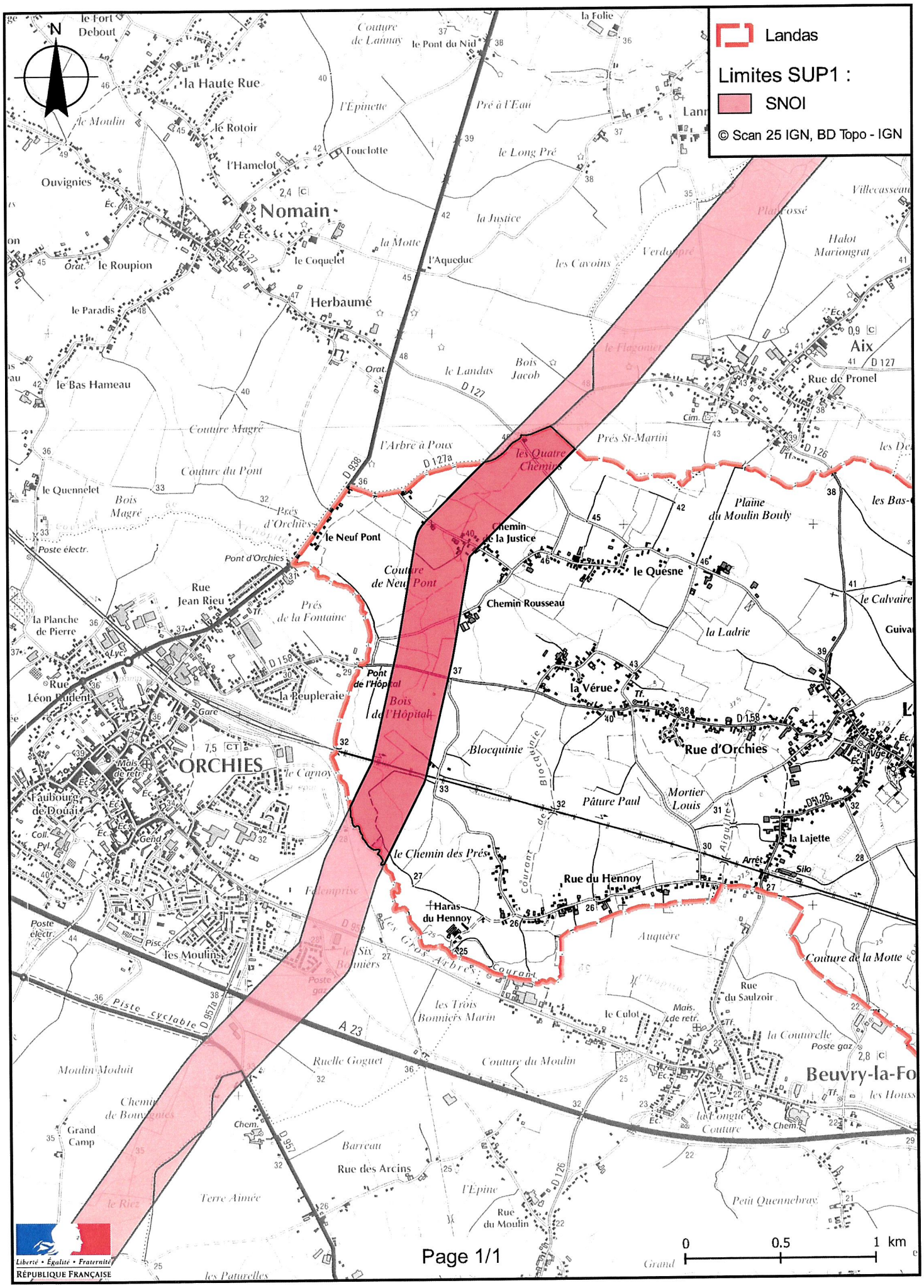
NOTA : Si la SUP1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation annexe, c'est elle qui doit être prise en compte au droit de l'installation annexe.

Installations annexes non situées sur la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière :

Néant

NOTA : Si la SUP1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation annexe, c'est elle qui doit être prise en compte au droit de l'installation annexe.

Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses



Département du Nord

COMMUNE de
LANDAS

COMMUNE DE LANDAS

75 rue Du Général De Gaulle - 59310 LANDAS
Département du NORD - Arrondissement de DOUAI

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 04 JUILLET 2016

Délibération n° 42/16

L'an deux mil seize, le quatre juillet, à 19 heures trente minutes.
Le Conseil Municipal de la commune de LANDAS, légalement convoqué, s'est assemblé dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Jean-Paul FRANCKE.
Présents : Tous les membres en exercice sauf :.
Absents excusés : Christelle DESCAMPS, Jean-Louis DAUCHY, Marie-Line LESTIENNE, ayant respectivement donné procuration à Marcel LORTHIOIR, Dominique LECOEUVRE et Jean-Michel RIDON, ainsi que Bernard DUCHATEAU et Bernard FACHE
Secrétaire de Séance : Tiphanie DEPINOY

****

APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LANDAS.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-45, L153-47 et L153-48,
Vu la délibération du Conseil Municipal de Landas en date du 30/03/2016 approuvant le lancement de la modification simplifiée N°3 du P.L.U. de Landas,
Vu la transmission aux Personnes Publiques Associées de la délibération reprise ci-dessus et du dossier de modification simplifiée N°3 du P.L.U. de Landas,
Vu l'insertion dans un journal local d'annonces légales, aux fins d'informer le public de la mise à disposition du projet de modification simplifiée N°3 du P.L.U. de Landas,
Vu la mise à disposition de ce projet de modification simplifiée N°3 du P.L.U. de Landas pour la période du 1er Juin au 1er Juillet 2016 inclus,
Vu la remarque formulée dans le registre de mise à disposition et dont la teneur ne remet pas en cause le projet de modification simplifiée N°3 du P.L.U. de Landas,

SOUS PREFECTURE
DE DOUAI
- 7 JUIL. 2016
ARRIVEE

Après en avoir délibéré et par un vote unanime à main levée, **le Conseil Municipal décide :**

- ⇨ D'Approuver le dossier de modification simplifiée N°3 du P.L.U. de Landas tel qu'il est annexé à la présente,
- ⇨ Que le dossier est tenu à la disposition du public en Mairie de Landas aux heures d'ouvertures habituelles,
- ⇨ Que la présente délibération :
  - sera transmise en Sous-préfecture de Douai,
  - fera l'objet d'un affichage pendant un mois au lieu habituel d'affichage ainsi que d'une mention insérée dans un journal local d'annonces légales conformément à l'article R153-20 du Code de l'Urbanisme,
- ⇨ Que la présente délibération et les dispositions résultants de la modification simplifiée N°3 du P.L.U. de Landas, seront exécutoires dès l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité reprises ci-dessus.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification au représentant de l'Etat et de sa publication.

Fait et Délibéré les jours, mois et an susdits
Pour copie conforme,
Le Maire ;

MAIRIE DE LANDAS NORD

Jean-Paul FRANCKE

Nombre de membres en exercice : 19
Nombre de membres présents : 14
Nombre de suffrages exprimés : 17
Vote : Abst : 0: - Contre : 0- Pour : 17
Date de convocation : 27 Juin 2016

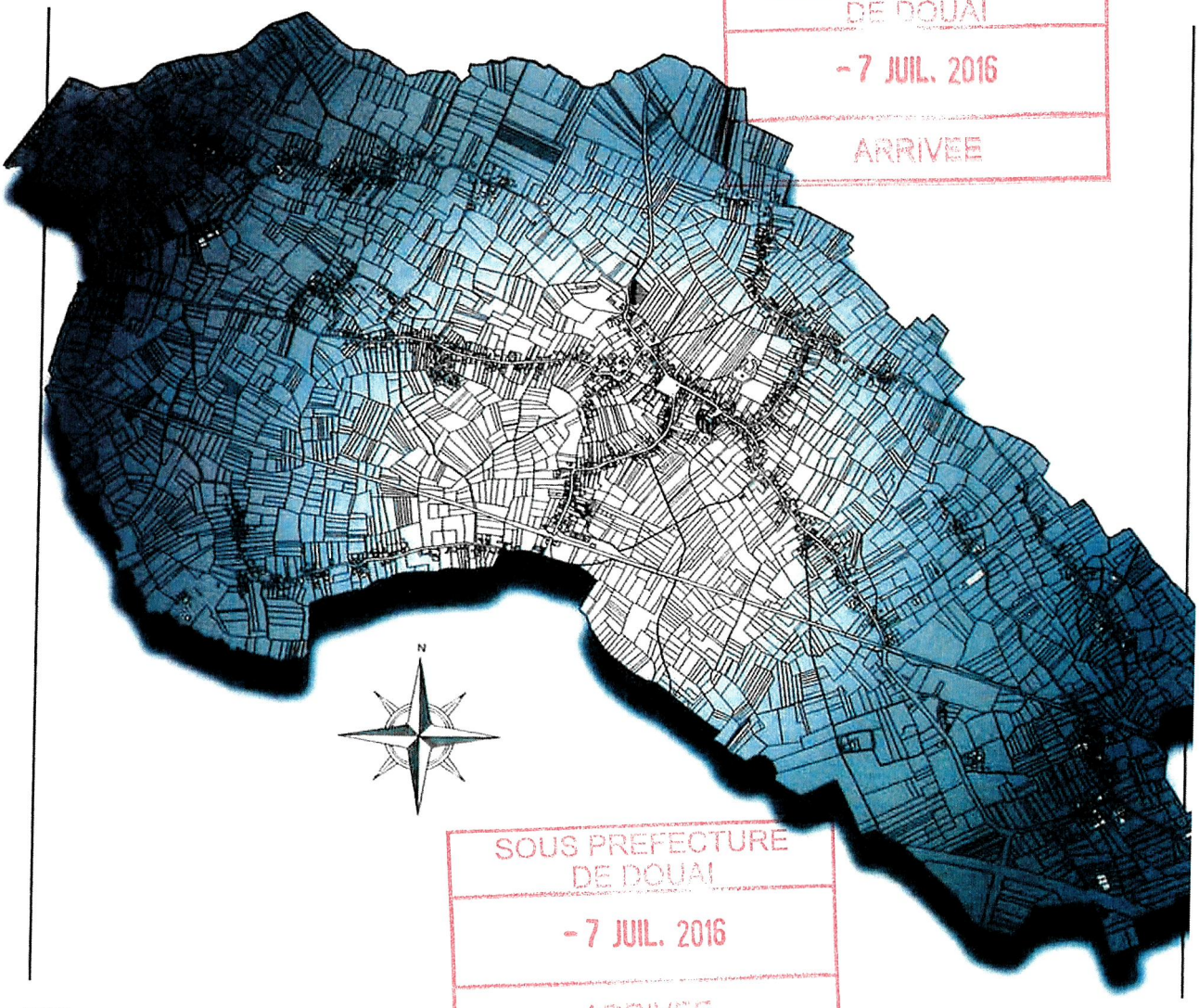
Certifiée exécutoire après transmission
En Sous-préfecture de Douai le :
Et publication ou notification le :

Le Maire :

75, Rue du Général de Gaulle • F. 59310 LANDAS
Tél. +33 (0)3 20 61 52 19 - Fax +33 (0)3 20 79 15 70
E-mail : mairie@landas.fr - www.mairie-landas.fr

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

de la commune de LANDAS



SOUS PREFECTURE
DE DOUAI
- 7 JUIL. 2016
ARRIVEE

Vu pour être annexé à la
D. C. M. du 04/07/2016
Le Maire,

MAIRIE DE LANDAS NORD

JP. FRANCKE

POS approuvé le : 25 novembre 1987
Révision prescrite le : 11 Décembre 2008
PLU arrêté le : 23 mai 2012
PLU approuvé le : 7 mars 2013
Modification n°1 du PLU approuvée le : 23 janvier 2014
Modification n°2 du PLU approuvée le : 15 septembre 2014
Modification n°3 du PLU approuvée le : 04 Juillet 2016.

PLAN LOCAL D'URBANISME LANDAS

REGLEMENT

SOMMAIRE

Titre I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

PREAMBULE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte centrale de forte et moyenne densité pouvant recevoir de l'habitat, des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et des équipements publics.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

L'ensemble de la zone UA est concernée par l'article L123-1- 5 16° du code de l'urbanisme dans lequel 20% des programmes de 5 logements et plus devront être affectés à des logements locatifs aidés par un prêt de l'état.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004, a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

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

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

Retrait-gonflement des argiles

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

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

Patrimoine à protéger

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' " élément du patrimoine à protéger, et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un " élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ,, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R 421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole et de nouveaux bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts et entrepôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les exhaussements et affouillements de sols autres que ceux directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les sous-sols, à l'exception des caves cuvelées

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

- A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées aux articles suivants, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMISES:

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

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES :

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

La création (à l'exception des bâtiments d'élevage), la transformation et l'extension des bâtiments agricoles liés à des exploitations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU sous réserve :

- ✡ qu'ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant;
- ✡ qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites);
- ✡ que l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.

Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à des activités artisanales, commerciales ou de services autorisées dans la zone.

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

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I-ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

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

Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les groupes de garages individuels de plus de 3 boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

II-VOIRIE

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

Aucune voie publique ou privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 3 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

I-ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

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

II-ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur au débit généré par la parcelle dans son état initial).

Eaux résiduaires des activités

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un prétraitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

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

ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle. A noter cependant que, dans le cadre de la réalisation d'un assainissement individuel, le permis de construire devra comporter, en application de l'article R431-16 alinéa c) du code de l'urbanisme, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L.2224-8 du code général des collectivités territoriales.

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

La façade avant des constructions principales à usage d'habitation devra s'implanter :

- Soit avec un recul identique à celui des deux constructions voisines située du même côté de la voie avec un maximum de 15 mètres
- Soit avec un recul minimal de 5 mètres et maximal de 15 mètres par rapport à la limite de la voie.

Cet article ne s'applique pas aux constructions existantes ni aux changements de destination.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies de largeur différentes, les règles précédentes s'appliquent par rapport à la voie la plus large.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou avec un recul de 1 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m^2 pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul minimal d'un mètre.

Les poteaux et pylônes de plus de 12 mètres de haut et les installations qu'ils supportent devront être implantés à plus de 130 mètres de la voirie publique.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger
Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.
Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

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

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne soit jamais inférieur à 3 mètres.

Toutefois, la construction est admise sur limites séparatives :

A l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptée à partir de la limite de la voie publique ou privée

Au-delà de cette bande de 30 mètres :

- Lorsqu'il s'agit d'adosser la construction projetée à un bâtiment de même hauteur déjà contigu à la limite séparative
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres et d'une superficie 15m², dans ce cas, elles pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 mètre.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres

Les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres au faîtage, devront respecter un recul minimal de 1m par rapport aux autres bâtiments.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminées, antennes...

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est limitée à 60% de la superficie du terrain, 100% pour les rez-de-chaussée à usage de commerce et de service et à 80% pour les autres constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction à l'identique, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les nouvelles constructions à usage d'habitat ne doivent pas compter plus d'un seul niveau habitable (combles aménageables) sur rez de chaussée (R+C)
En cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ou de changement d'affectation de bâtiment à usage autres que l'habitation en habitation, des hauteur ou un nombre de niveaux supérieurs peuvent être autorisés dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.
Cet article ne s'applique pas aux constructions existantes ni aux changements de destination

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel.

La hauteur des autres constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes...

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I - DISPOSITIONS GENERALES

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

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder 1 mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

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

Lorsque les réseaux de télécommunication, électricité et radiodiffusion sont enterrés, le branchement en souterrain est obligatoire.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

II DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) *aspect des constructions à usage d'habitation*

Toitures

Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, doivent comporter au moins deux pentes, orientées vers les façades, comprises entre 35° et 45°. Dans le cas de brisis, la pente principale devra être comprise entre 35° et 45°.

La toiture ne doit pas déborder le mur pignon de plus de 0,30 mètres

Les pentes de ces toitures, sur façade ou sur pignon, doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouges-orangés de la tuile de terre cuite ou les teintes noir ou rouge sombre de la tuile vernissée.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux panneaux solaires, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'à condition de :

- permettre l'installation de dispositifs contribuant à améliorer la qualité environnementale de la construction (toitures végétalisées ou destinées à retenir les eaux pluviales)
- faire partie intégrante de la composition d'ensemble à condition de ne pas dépasser 40% de la superficie totale de la toiture et d'être peu visible du domaine public

Murs extérieurs :

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction effectués sur une façade existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les façades devront être réalisées dans des matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage de la brique dont la couleur sera issue de la palette des rouges.

Est autorisé le bardage de teinte naturelle, ton pierre et teinte grise. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées au réseau de distribution.

Dans le cas de transformations de façades, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de pierre ou de briques, les modénatures et décors.

Les couleurs vives pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement sont interdites.

Annexes à l'habitation :

Les annexes à l'habitation principale de plus de 15m² de surface de plancher doivent être réalisés dans les mêmes matériaux que celle-ci. Pour celles de moins de 15m² de surface de plancher, elles pourront être réalisées en bois.

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

b) *aspect des constructions à usage d'activités.y compris agricoles, ou de dépôt*

L'emploi de teintes vives ou blanc pur pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement est interdit.

Les équipements et installations destinées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser au contexte environnant

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

c) *Clôtures*

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

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

En façade et dans les marges de recul, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres, pourront être composées :

- de murs pleins s'ils sont composés de brique rouge ou de pierre ou de tous autres matériaux identiques à la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmontées ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille, ...).
- de plaques pleines d'une hauteur maximale de 0,30 mètres, surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille, ...).
- d'un grillage, doublé éventuellement d'une haie vive composée d'essences locales
- d'une haie vive composée d'essences locales
- de panneaux occultant en harmonie avec l'environnement

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

d) *Aménagement des abords*

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

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du toit ou du mur sur lequel elle sera fixée.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

L'article R.111-21 du Code de !'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger.
Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.
D'une manière générale les clôtures ne pourront masquer les « éléments de patrimoine à protéger
Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger (pigeonnier, porche, façade ; n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 11), à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :
- les modifications et/ou suppressions :
  - du rythme entre pleins et vides,
  - des dimensions, formes et position des percements,
  - de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
  - des éléments en saillie ou en retrait,
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.
- l 'addition de niveaux supplémentaires.

ARTICLE UA12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

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

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

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées:

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

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

Lorsque la création de places sur l'unité foncière est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres de rayon dont il justifie de la pleine propriété ;

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

ARTICLE UA13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Les espaces libres de toute construction et toute aire de stationnement doivent être aménagés en espace vert.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

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

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

PREAMBULE

1-VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de plus faible densité pouvant recevoir de l'habitat, des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et des équipements publics.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend un secteur UBa correspondant au secteur localisé à proximité de la gare où une urbanisation plus dense y est autorisée.

III- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

L'ensemble de la zone UB est concernée par l'article L123-1- 5 16° du code de l'urbanisme dans lequel 20% des programmes de 5 logements et plus devront être affectés à des logements locatifs aidés par un prêt de l'état.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004, a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

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

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

Retrait-gonflement des argiles

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

Normes d'isolation acoustique

Dans une bande de 300 mètres. de part et d'autre de l'A23 et de la ligne SNCF Lille/Valenciennes telle qu'elle figure au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'arrêté préfectoral du 17 avril 2002

Patrimoine à protéger

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger " et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ,, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R 421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un " élément de patrimoine bâti remarquable à protéger "·

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole et de nouveaux bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts et entrepôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les exhaussements et affouillements de sols autres que ceux directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les sous-sols, à l'exception des caves cuvelées

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

- A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées aux articles suivants, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

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

SONT ADMISES :

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

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES :

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

La création (à l'exception des bâtiments d'élevage), la transformation et l'extension des bâtiments agricoles liés à des exploitations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU sous réserve :

* qu'ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant ;
* qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites) ;
* que l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.

Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à des activités artisanales, commerciales ou de services autorisées dans la zone.

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

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I- ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

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

Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la voie publique

Les groupes de garages individuels de plus de 3 boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique

II- VOIRIE

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

Aucune voie publique ou privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 3 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

I- ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

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

II- ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

2- Dans les zones d'assainissement non collectif. le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur au débit généré par la parcelle dans son état initial).

Eaux résiduaires des activités

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un prétraitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

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

ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle. A noter cependant que, dans le cadre de la réalisation d'un assainissement individuel, le permis de construire devra comporter, en application de l'article R431-16 alinéa c) du code de l'urbanisme, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L.2224-8 du code général des collectivités territoriales.

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

La façade avant des constructions principales à usage d'habitation devra s'implanter :

- Soit avec un recul identique à celui des deux constructions voisines située du même côté de la voie avec un maximum de 15 mètres
- Soit avec un recul minimal de 5 mètres et maximal de 15 mètres par rapport à la limite de la voie.

Cet article ne s'applique pas aux constructions existantes ni aux changements de destination.

Aucune construction ou installation ne peut être édifiée à moins de :

- 10 mètres. des berges des cours d'eau non domaniaux

- 3 mètres de la limite du domaine public ferroviaire

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou avec un recul de 1 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m^2 pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul minimal d'1 mètre.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15 m^2, ainsi que les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR,... pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul minimal d'1 mètre. Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies de largeur différentes, les règles ne s'appliquent pas à la voie de moindre importance.

Les poteaux et pylônes de plus de 12 mètres de haut et les installations qu'ils supportent devront être implantés à plus de 130 mètres de la voirie publique.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger
Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.
Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

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

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne soit jamais inférieur à 3 mètres.

Toutefois, la construction est admise sur limites séparatives :
A l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptée à partir de la limite de la voie publique ou privée
Au-delà de cette bande de 30 mètres :

- Lorsqu'il s'agit d'adosser la construction projetée à un bâtiment de même hauteur déjà contigu à la limite séparative,
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres et d'une superficie 15m², dans ce cas, elles pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m², ainsi que les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR,... pourront s'implanter soit en limite séparative soit *avec* un recul minimum de 1 mètre.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

Dans le cas de la chapelle (repérée sous le n°18) : les nouvelles constructions ou installations devront observer un recul de 4 mètres par rapport au dit élément.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres

Les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres au faîtage, devront respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux autres bâtiments.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes, .., ainsi que les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR...

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est limitée à 50% de la superficie du terrain et à 60% pour les autres constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction à l'identique, ni sur des terrains situés à L'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

Dans le secteur UBa :
L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est limitée à 60% de la superficie du terrain et à 80% pour autres constructions.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les nouvelles constructions à usage d'habitat ne doivent pas compter plus d'un seul niveau habitable (combles aménageables) sur rez de chaussée (R+C)
En cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ou de changement d'affectation de bâtiment à usage autres que l'habitation en habitation, des hauteur ou un nombre de niveaux supérieurs peuvent être autorisés dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.
Cet article ne s'applique pas aux constructions existantes ni aux changements de destination.

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel.

La hauteur des autres constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes, ..., ainsi qu'aux les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR, ...

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I - DISPOSITIONS GENERALES

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

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder 1 mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

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

Lorsque les réseaux de télécommunication, électricité et radiodiffusion sont enterrés, le branchement en souterrain est obligatoire.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

II DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) *aspect des constructions à usage d'habitation*

Toitures :

Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, doivent comporter au moins deux pentes, orientées vers les façades, comprises entre 35° et 45°. Dans le cas de brisis, la pente principale devra être comprise entre 35° et 45°.

La toiture ne doit pas déborder le mur pignon de plus de 0,30 mètres.

Les pentes de ces toitures, sur façade ou sur pignon, doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouges-orangés de la tuile de terre cuite ou les teintes noir ou rouge sombre de la tuile vernissée.

Ces dispositions ne s'appliquent, ni aux vérandas, ni aux panneaux solaires, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'à condition de :

- permettre l'installation de dispositifs contribuant à améliorer la qualité environnementale de la construction (toitures végétalisées ou destinées à retenir les eaux pluviales)
- faire partie intégrante de la composition d'ensemble à condition de ne pas dépasser 40% de la surface totale de la toiture et d'être peu visible du domaine public

Murs extérieurs :

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction effectués sur une façade existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les façades devront être réalisées dans des matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage de la brique dont la couleur sera issue de la palette des rouges.

Est autorisé le bardage de teinte naturelle, ton pierre et teinte grise.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées au réseau de distribution.

Dans le cas de transformations de façades, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de pierre ou de briques, les modénatures et décors.

Les couleurs vives pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement sont interdites.

Annexes à l'habitation :

Les annexes à l'habitation principale de plus de 15m² de surface de plancher doivent être réalisés dans les mêmes matériaux que celle-ci. Pour celles de moins de 15m² de surface de plancher, elles pourront être réalisées en bois.
Les murs et toitures des extensions et des volumes annexes visibles de la voie publique doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

b) *aspect des constructions à usage d'activités, v compris agricoles ou de dépôt*

L'emploi de teintes vives ou blanc pur pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement, est interdit.

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

Les équipements et installations destinées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser au contexte environnant

c) *Clôtures*

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

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

En façade et dans les marges de recul, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres, pourront être composées :

- de murs pleins s'ils sont composés de brique rouge ou de pierre ou de tous autres matériaux identiques à la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille,...).
- de plaques pleines d'une hauteur maximale de 0,30 mètres, surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille,...).
- d'un grillage, doublé éventuellement d'une haie vive composée d'essences locales
- d'une haie vive composée d'essences locales
- de panneaux occultant en harmonie avec l'environnement

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

d) *Aménagement des abords*

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

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du toit ou du mur sur lequel elle sera fixée.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

L'article R.111-21 du Code de !'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger.
Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.
D'une manière générale les clôtures ne pourront masquer les " éléments de patrimoine à protéger
Dans le cas de plaque de signalisation (n°12 et 17): le remontage est obligatoire en cas de restauration des murs.
Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger (porche, façade ; n°13, 14, 15, 16, 17, 19 et 20), à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :
- les modifications et/ou suppressions :
  - du rythme entre pleins et vides,
  - des dimensions, formes et position des percements,
  - de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
  - des éléments en saillie ou en retrait,
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.
- l 'addition de niveaux supplémentaires.

Dans le cas des chapelles (repérées sous les n°18 et 21) : la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

ARTICLE UB12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

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

Il doit être créé deux places de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées:

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

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

Lorsque la création de places sur l'unité foncière est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres de rayon dont il justifie de la pleine propriété ;

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

ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Les espaces libres de toute construction et toute aire de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

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

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

PREAMBULE

1 - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique réservée aux aménagements à usage sportifs, de détente et de loisirs

II - RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004, a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

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

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

Retrait-gonflement des argiles

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

ARTICLE US1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

DANS TOUTE LA ZONE, SONT INTERDITS:

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article US2 sont interdits, y compris :

La création de terrains de camping et de caravaning, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

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

DANS TOUTE LA ZONE, SONT ADMIS :

Les équipements, installations, constructions et aménagements à usage sportif, récréatif, de détente, de loisirs, d'accueil du public sans hébergement, culturel et socio-culturel.

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

Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités autorisées

Les clôtures

La création et l'extension des constructions à usage d'habitation destinées au logement des Personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des équipements et installations autorisés et leurs annexes

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs

ARTICLE US3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

I-ACCES

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

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

Les accès directs aux voies doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

II-VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont affectées Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

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

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

ARTICLE US 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

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

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

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

2 – Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en en adéquation avec la nature du sol ;

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré infiltration dans le sous-sol

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur au débit généré par la parcelle dans son état initial).

ARTICLE US5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle. A noter cependant que, dans le cadre de la réalisation d'un assainissement individuel, le permis de construire devra comporter, en application de l'article R431-16 alinéa c) du code de l'urbanisme, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L.2224-8 du code général des collectivités territoriales.

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

Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de la construction existante.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ainsi que les postes de transformation, dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m^2 de surface de plancher pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies, soit avec un recul d'un m. par rapport à la limite d'emprise des voies. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect du milieu environnant et de la sécurité routière.

Les poteaux et pylônes de plus de 12 mètres de haut et les installations qu'ils supportent devront être implantés à plus de 130 mètres de la voirie publique.

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

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne soit jamais inférieur à 3 mètres.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m^2 pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul d'un m. par rapport à la limite séparative.

ARTICLE US8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE US9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE US10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 9 mètres au faîtage Un dépassement de cette hauteur pourra éventuellement être autorisé dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Dans le cas d'extension de constructions ou d'installations existantes, la hauteur maximale pourra être égale à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise comme par exemple souches de cheminées, antenne.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE US11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- DISPOSITIONS GENERALES

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

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les équipements et installations destinées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser au contexte environnant

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder 1 mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

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

Lorsque les réseaux de télécommunication, électricité et radiodiffusion sont enterrés, le branchement en souterrain est obligatoire.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

ARTICLE US12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

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

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

ARTICLE US13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Les espaces libres de toute construction et toute aire de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier " Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

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

ARTICLE US14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UE

PREAMBULE

1 - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de plus faible densité pouvant recevoir des activités industrielles, des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et des équipements publics.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend un périmètre indicé UE(d) correspondant au site de l'ancienne décharge municipale.

II - RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004, a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles- service régional de l'archéologie du Nord-Pas-de-Calais , rue du Lombard, 59000 Lille), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

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

Retrait-gonflement des argiles

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

Normes d'isolation acoustique

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la ligne SNCF Lille/Valenciennes telle qu'elle figure au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'arrêté préfectoral du 17 avril 2002

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

DANS TOUTE LA ZONE, SONT INTERDITS:

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article UE2 sont interdits, y compris :

La création de terrains de camping et de caravaning, le stationnement isolé de caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les constructions et installations liées à de nouveaux commerces.

DANS LE PERIMETRE INDICE UE(d) SONT INTERDITS:

Toutes constructions ou installations

Les affouillements

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

DANS TOUTE LA ZONE, A L'EXCEPTION DU PERIMETRE INDICE (d), SONT ADMIS :

Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, tertiaires et de service 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 et d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altérations des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.

Les bâtiments de stockage et entrepôts.

Les constructions et installations liées à un commerce existant dans la zone à la date d'approbation du PLU

Les clôtures

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs

ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

I-ACCES

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

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

Les accès directs aux voies doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

II-VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont affectées Ces voies doivent avoir· une largeur minimale de 5 mètres.

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

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

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

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

2) EAUX INDUSTRIELLES

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

3) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

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

2 – Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en en adéquation avec la nature du sol ;

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré infiltration dans le sous-sol

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur au débit généré par la parcelle dans son état initial).

Eaux résiduaires des activités

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

ARTICLE UE5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles

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

Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de la construction existante.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m^2, ainsi que les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR,... pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul minimal d'un mètre.

Les poteaux et pylônes de plus de 12 mètres de haut et les installations qu'ils supportent devront être implantés à plus de 130 mètres de la voirie publique.

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

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne soit jamais inférieur à 3 mètres.

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

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m^2, ainsi que les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR,... pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 mètres au faîtage Un dépassement de cette hauteur pourra éventuellement être autorisé dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Dans le cas d'extension de constructions ou d'installations existantes, la hauteur maximale pourra être égale à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes, ..., ainsi qu'aux les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR,...

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- DISPOSITIONS GENERALES

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

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les équipements et installations destinées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser au contexte environnant

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder 1 mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

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

Lorsque les réseaux de télécommunication, électricité et radiodiffusion sont enterrés, le branchement en souterrain est obligatoire.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

ARTICLE UE12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION
Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum une place de stationnement automobile par logement sur l'unité foncière.

AUTRES CONSTRUCTIONS
Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

ARTICLE UE13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Les espaces libres de toute construction et toute aire de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

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

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Titre III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

ZONE 1AU

PREAMBULE

I VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future mixte, suffisamment desservie au droit de la zone, réservée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux, aux activités non nuisantes et aux équipements publics.

II RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

La zone 1AUa est concernée par un secteur délimité au titre de l'article L123-1- 5 16° du code de l'urbanisme dans lequel au moins 20% des programmes de logement devront être affectés à des logements locatifs aidés par un prêt de l'état et au moins 10% en accession sociale à la propriété.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004, a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

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

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

Retrait-gonflement des argiles

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

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole et de nouveaux bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts et entrepôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les exhaussements et affouillements de sols autres que ceux directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- les sous-sols à l'exception des caves cuvelées

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

CONDITIONS D'UTILISATION ET D'OCCUPATION :
Les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES :
Les établissements à usage d'activités artisanales 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 dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à des activités artisanales, commerciales ou de services autorisées dans la zone.

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

ARTICLE 1AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1-ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

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

Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la voie publique

Les groupes de garages individuels de plus de 3 boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique

II-VOIRIE

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

Aucune voie publique ou privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...) et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

I-ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

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

II- ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

2- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur au débit généré par la parcelle dans son état initial}.

Eaux résiduaires des activités

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

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle. A noter cependant que, dans le cadre de la réalisation d'un assainissement individuel, le permis de construire devra comporter, en application de l'article R431-16 alinéa c) du code de l'urbanisme, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L.2224-8 du code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade avant des constructions principales à usage d'habitation devra s'implanter :

- Soit avec un recul identique à celui des deux constructions voisines située du même côté de la voie avec un maximum de 15 mètres
- Soit avec un recul minimal de 5 mètres et maximal de 15 mètres par rapport à la limite de la voie.

Cet article ne s'applique pas aux constructions existantes ni aux changements de destination.

Aucune construction ou installation ne pourra présenter un recul inférieur à celui de la première construction principale implantée sur l'unité foncière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou avec un recul de 1 mètre minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

Les poteaux et pylônes de plus de 12 mètres de haut et les installations qu'ils supportent devront être implantés à plus de 130 mètres de la voirie publique.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne soit jamais inférieur à 3 mètres.

Toutefois, la construction est admise sur limites séparatives :

A l'intérieur d'une bande de 15m comptée à partir de la limite de la voie publique ou privée
Au-delà de cette bande de 15m :

- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres et d'une superficie 15m^2, dans ce cas, elles pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m^2 pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres

Les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres au faîtage, devront respecter un recul minimal de 1m par rapport aux autres bâtiments.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminées, antennes...

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est limitée à 60% de la superficie du terrain et à 80% pour les autres constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction à l'identique, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les nouvelles constructions à usage d'habitat ne doivent pas compter plus d'un seul niveau habitable (combles aménageables) sur rez de chaussée (R+C)

En cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ou de changement d'affectation de bâtiment à usage autres que l'habitation en habitation, des hauteur ou un nombre de niveaux supérieurs peuvent être autorisés dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.
Cet article ne s'applique pas aux constructions existantes ni aux changements de destinations.

La hauteur des autres constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes...

ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I - DISPOSITIONS GENERALES

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

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder 1 mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

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

Lorsque les réseaux de télécommunication, électricité et radiodiffusion sont enterrés, le branchement en souterrain est obligatoire.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

II DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) *aspect des constructions à usage d'habitation*

Toitures

Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, doivent comporter au moins deux pentes, orientées vers les façades, comprises entre 35° et 45°. Dans le cas de brisis, la pente principale devra être comprise entre 35° et 45°.

La toiture ne doit pas déborder le mur pignon de plus de 0,30 mètres.

Les pentes de ces toitures, sur façade ou sur pignon, doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouges-orangés de la tuile de terre cuite ou les teintes noir ou rouge sombre de la tuile vernissée.

Ces dispositions ne s'appliquent, ni aux vérandas, ni aux panneaux solaires, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'à condition de :

- permettre l'installation de dispositifs contribuant à améliorer la qualité environnementale de la construction (toitures végétalisées ou destinées à retenir les eaux pluviales)
- soit faire partie intégrante de la composition d'ensemble à condition de ne pas dépasser 40% de la surface totale de la toiture et d'être peu visible du domaine public

Murs extérieurs :

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction effectués sur une façade existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les façades devront être réalisées dans des matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage de la brique dont la couleur sera issue de la palette des rouges.

Est autorisé le bardage de teinte naturelle, ton pierre et teinte grise.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées au réseau de distribution.

Dans le cas de transformations de façades, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de pierre ou de briques, les modénatures et décors.

Les couleurs vives pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement sont interdites.

Annexes à l'habitation :

Les annexes à l'habitation principale de plus de 15m² de surface de plancher doivent être réalisés dans les mêmes matériaux que celle-ci. Pour celles de moins de 15m² de surface de plancher, elles pourront être réalisées en bois.

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

b) *aspect des constructions à usage d'activités v compris agricoles ou de dépôt*

L'emploi de teintes vives ou blanc pur pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement, est interdit.

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

Les équipements et installations destinées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser au contexte environnant

c) *Clôtures*

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

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

- En façade et dans les marges de recul. les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres, pourront être composées

- de murs pleins s'ils sont composés de brique rouge ou de pierre ou de tous autres matériaux identiques à la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille, ...).

- de plaques pleines d'une hauteur maximale de 0,30 mètres, surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille, ...).

- d'un grillage, doublé éventuellement d'une haie vive composée d'essences locales

- d'une haie vive composée d'essences locales

- de panneaux occultant en harmonie avec l'environnement

- Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

- Les clôtures, en limite de la zone agricole (A) ne pourront être composées que de grillages confortés éventuellement de haies vives composées d'essences locales

d) *Aménagement des abords*

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

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du toit ou du mur sur lequel elle sera fixée.

ARTICLE 1AU12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière.

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées:

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

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

ARTICLE 1AU13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Les espaces libres de toute construction et toute aire de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme "·

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

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

Titre IV
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone protégée à vocation exclusivement agricole, non ou peu équipée.

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

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend trois secteurs :

Ah de prise en compte du bâti rural autorisant les travaux liés à l'aménagement des constructions existantes.

Aa de prise en compte des activités économiques présentes dans la zone agricole

Ae de préservation des paysages en entrées de ville

III RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004, a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

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

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

Retrait-gonflement des argiles

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

Normes d'isolation acoustique

Dans une bande de 300 mètres. de part et d'autre de l'A23 et de la ligne SNCF Lille/Valencienne, 100 mètres de part et d'autre de la RD938 telle qu'elle figure au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'arrêté préfectoral du 17 avril 2002

Patrimoine à protéger

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger, et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R 421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

IV- APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

La zone est concernée par l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et toute installation dans une bande de 1OO mètres de part et d'autre de l'axe de l'A23 et 75 mètres de part et d'autre de la RD938.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux batiment d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- aux adaptations , aux changements de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

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

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone :

Toutes les constructions sont interdites sauf celles spécifiées à l'article 2.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont Interdits plus particulièrement :

- A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées aux articles suivants, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

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

Sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site :

Dans l'ensemble de la zone,

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une superficie inférieure à 20m² d'emprise au sol.

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

Les clôtures.

SONT AUTORISES, à l'exception des secteurs Aa et Ah:

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

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 1OO mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).

La création et l'extension ou la transformation de bâtiments et installations existants quand il s'agit d'activités complémentaires à l'activité agricole (camping à la ferme, fermes-auberges, points de ventes et locaux de transformation et de conditionnement des produits issus de l'exploitation agricole, locaux relatifs à l'accueil pédagogique aménagés sur le site de l'exploitation) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromette pas le caractère agricole de la zone.

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

- à usage d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant ;
- à usage d'activité de loisirs, d'hébergement, de restauration, d'accueil, de chambres d'hôtes, de gîte rural ;
- à usage d'activité artisanale ou commerciale dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits. conformément à la réglementation en vigueur

Le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il s'agit d'un camping organisé dit "à la ferme" et qu'il se situe à proximité immédiate d'une exploitation agricole.

Dans les secteurs Aa et Ah sont admis

- A condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire, l'extension et les travaux liés à l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone dans la mesure où la surface hors-œuvre nette de la totalité de la construction après travaux n'excède pas 250m² (habitation existantes + extension ou aménagement)

- Le changement de destination dans la limite du volume bâti existant et à condition que la nouvelle destination soit :

  - à usage principal d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant ;
  - à usage d'activités de loisirs (tels que centre équestre), d'accueil, d'hébergement ou de restauration à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone
  - à usage d'activité artisanale, commerciale ou de services dans la mesure où toutes les dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

- Les bâtiments annexes liés aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 12m² de surface hors-œuvre brut.

En sus dans le secteur Aa sont admis :

- Les extensions liées aux établissements à usage d'activité, comportant des exploitations classées ou non, sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE A3 – DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES

I ACCES :

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

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

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

II-VOIRIE

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

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

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

II- ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

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

2- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur au débit généré par la parcelle dans son état initial).

Eaux résiduaires des activités

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un prétraitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

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

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à l'A23 et la RD 938

A l'exception des constructions citées à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme les autres constructions ou installations devront observer un recul de :

- 1OO mètres par rapport à l'axe de l'A23.
- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 938

Par rapport aux autres voies.

Aucune construction ou installation ne peut être édifiée à moins de 15 mètres de la limite d'emprise de la RD 158 et de 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Par rapport aux cours d'eau

Aucune construction ou installation ne peut être édifiée à moins de 10 mètres. des berges des cours d'eau non domaniaux

Par rapport aux voies ferrées

Aucune construction ou installation ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire

Toutefois des règles particulières s'appliquent dans les cas suivants :

Lorsqu'il s'agit d'extension des bâtiments ou installations existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou avec un recul de 1 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

De plus, à condition de ne pas créer de gêne de visibilité ou de sécurité ,les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m^2, ainsi que les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR,... pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul minimum de 1 mètre.

Les poteaux et pylônes de plus de 12 mètres de haut et les installations qu'ils supportent devront être implantés à plus de 130 mètres de la voirie publique.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger
Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.
Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne soit jamais inférieur à 3 mètres.

Toutefois, les constructions et installations sont admises le long des limites séparatives lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite entre la zone agricole et la zone urbaine ou à urbaniser.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m^2, ainsi que les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR,... pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 mètre.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine à protéger reportés au plan de zonage.
Dans le cas du calvaire (repéré sous le n°22) : les nouvelles constructions ou installations devront observer un recul de 20 mètres par rapport au dit élément.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres au faîtage, devront respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux autres bâtiments.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes, ..., ainsi que les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR, ...

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone A et dans le secteur Ae : il n'est pas fixé de règles

Dans le secteur Ah, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur Aa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Ah et Aa:
Les nouvelles constructions à usage d'habitat ne doivent pas compter plus d'un seul niveau habitable (combles aménageables) sur rez de chaussée (R+C)
En cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ou de changement d'affectation de bâtiment à usage autres que l'habitation en habitation, des hauteur ou un nombre de niveaux supérieurs peuvent être autorisés dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Cet article ne s'applique pas aux constructions existantes ni aux changements de destinations.

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Dans le secteur Ah :
La hauteur des extensions ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante. Pour les annexes, la hauteur est limitée à 3,2 mètres.

Dans le secteur Aa :
La hauteur des extensions à usage d'habitation ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante. Pour les annexes, la hauteur est limitée à 3,2 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'activité, mesurée au- dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8 mètres. au point le plus haut

Dans toute la zone :
Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes, ..., ainsi qu'aux les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol- Train et GSMR,...

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

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

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder 1 m. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

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

Lorsque les réseaux de télécommunication, électricité et radiodiffusion sont enterrés, le branchement en souterrain est obligatoire.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

II DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) *aspect des constructions à usage d'habitation*

Toitures

Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, doivent comporter au moins deux pentes, orientées vers les façades, comprises entre 35° et 45°. Dans le cas de brisis, la pente principale devra être comprise entre 35° et 45°.

La toiture ne doit pas déborder le mur pignon de plus de 0,30 mètres.

Les pentes de ces toitures, sur façade ou sur pignon, doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouges-orangés de la tuile de terre cuite ou les teintes noir ou rouge sombre de la tuile vernissée.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux panneaux solaires, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'à condition de :

- permettre l'installation de dispositifs contribuant à améliorer la qualité environnementale de la construction (toitures végétalisées ou destinées à retenir les eaux pluviales)
- soit faire partie intégrante de la composition d'ensemble à condition de ne pas dépasser 40% de la surface totale de la toiture et d'être peu visible du domaine public

Murs extérieurs :

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction effectués sur une façade existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les façades devront être réalisées dans des matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage de la brique dont la couleur sera issue de la palette des rouges.

Est autorisé le bardage de teinte naturelle, ton pierre et teinte grise.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées au réseau de distribution.

Dans le cas de transformations de façades, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de pierre ou de briques, les modénatures et décors.

Les couleurs vives pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement sont interdites.

Annexes à l'habitation :

Les annexes à l'habitation principale de plus de 15m² de surface de plancher doivent être réalisés dans les mêmes matériaux que celle-ci. Pour celles de moins de 15m² de surface de plancher, elles pourront être réalisées en bois.
Les murs et toitures des extensions et des volumes annexes visibles de la voie publique doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

b) Bâtiments agricoles

L'emploi de teintes vives ou blanc pur pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement, est interdit.

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

Dans le secteur Ae :

Matériaux des murs extérieurs :

Les murs extérieurs doivent être réalisés avec au moins 50% de bardage bois de teinte naturelle et le reste en matériaux dont la teinte sera en harmonie avec l'environnement.

Toitures :

Les toitures doivent comporter au moins deux versants,même de faible pente.

Les matériaux de toiture devront être de teinte sombre.

c) *Clôtures des constructions à usage d'habitation*

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

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

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres, pourront être composées :

- de haies vives composées d'essence locale,
- de grilles, grillages ou tout autre dispositif de claire-voie,
- de clôtures pleines

d) *Aménagement des abords*

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

Les équipements et installations destinées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser au contexte environnant

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du toit ou du mur sur lequel elle sera fixée.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

L'article R.111-21 du Code de !'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger.
Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.
D'une manière générale les clôtures ne pourront masquer les « éléments de patrimoine à protéger
Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger (pigeonnier, porche, façade ; n°24, 25, 26, 27, 28, 29 et 30), à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :

- les modifications et/ou suppressions :
  - du rythme entre pleins et vides,
  - des dimensions,formes et position des percements,
  - de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
  - des éléments en saillie ou en retrait,

- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.
- l 'addition de niveaux supplémentaires.

Dans le cas de la chapelle (repérée sous le n°23) et du calvaire (repérée sous le n°22) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

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

Les espaces libres de toute construction et toute aire de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme "·

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

En sus, dans le secteur Ae, les bâtiments d'activité agricole doivent obligatoirement faire l'objet d'un accompagnement végétal.

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

Titre V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

PREAMBULE

1- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces et paysages naturels fragiles et de l'espace rural, non équipée.

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

La zone comprend :

> un secteur Npt, secteur de protection des espaces sensibles correspondant aux espaces à enjeux du SAGE Scarpe Aval et du SCOT du Grand Douaisis et aux zones humides recensées sur la commune

> Un secteur Np, zone naturelle de protection correspondant à des terres agricoles localisées au nord du centre village

> un secteur Nj destinée à prendre en compte les jardins accompagnant les habitations

II RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004, a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

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

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

Retrait-gonflement des argiles

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

Normes d'isolation acoustique

Dans une bande de 300 mètres. de part et d'autre de la ligne SNCF Lille/Valencienne, 1OO mètres de part et d'autre de la RD938 telle qu'elle figure au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumises à des normes d'isolation acoustique , conformément à l'arrêté préfectoral du 17 avril 2002

IV - APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

La zone est concernée par l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et toute installation dans une bande 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD938.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux Batiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- aux adaptations , aux changements de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

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

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

DANS LES SECTEURS. Np. Npt. Nj SONT INTERDITS :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article N2 y compris :

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

En outre. dans le secteur Npt :

Est particulièrement interdite la création de mares et d'étangs

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

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site,

Dans les secteurs Np, Npt et Nj. sont admis :

- Les constructions et installations liées aux services publics et d'intérêt collectif de moins de 20m² d'emprise au sol.

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation d'infrastructures routières (bassin de rétention,...), les exhaussement et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues ou les affouillements et exhaussements des sols en cas de création, d'aménagement et de mise en valeur de zones humides ou de mares liées aux ruisseaux sous réserve de respecter et de ne pas porter atteinte au milieu naturel.

En sus, dans le secteur Nj, sont admis :

- Les annexes dont la surface hors d'œuvre brute n'excède pas 15 m².

En sus, dans le secteur Np, sont admis :

- L'extension de bâtiments agricoles présents dans la zone.

ARTICLE N3 - DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES

I- ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

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

II - VOIRIE

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

Aucune voie publique ou privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

I - ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EN ELECTRICITE

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

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain.

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;

2- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol ;

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...
Si la nature du sol ne le permet pas, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur au débit généré par la parcelle dans son état initial).

Eaux résiduaires des activités

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un prétraitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à la RD 938
A l'exception des constructions citées à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme les autres constructions ou installations devront observer un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 938

Par rapport aux autres voies.
Aucune construction ou installation ne peut être édifiée à moins de 15 mètres de la limite d'emprise de la RD 158 et à moins de 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies

Par rapport aux cours d'eau
Aucune construction ou installation ne peut être édifiée à moins de 10 mètres. des berges des cours d'eau non domaniaux

Par rapport aux voies ferrées
Aucune construction ou installation ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire

Toutefois des règles particulières s'appliquent dans les cas suivants :
Lorsqu'il s'agit d'extension des bâtiments ou installations existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

A condition de ne pas créer de gêne de visibilité ou de sécurité, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou avec un recul de 1 mètre minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m^2, ainsi que les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR,... pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul minimum de 1 mètre

Les poteaux et pylônes de plus de 12 mètres de haut et les installations qu'ils supportent devront être implantés à plus de 130 mètres de la voirie publique.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne soit jamais inférieur à 3 mètres.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m^2, ainsi que les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR,... pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres au faîtage, devront respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux autres bâtiments.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes, ..., ainsi que les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR,...

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Np, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface totale de l'unité foncière

Dans les secteurs Npt et Nj, l'emprise au sol dès constructions ne peut excéder 10% de la surface totale de l'unité foncière

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute les secteurs Npt et Ni.
La hauteur des constructions et installations mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 3,2 mètres au point le plus haut.

Dans le secteur Np :
La hauteur des constructions à usage agricole, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 mètres au point le plus haut.

Dans toute la zone:
Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes, ..., ainsi qu'aux les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluies, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR,...

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

1- DISPOSITIONS GENERALES

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

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder 1 mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

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

Lorsque les réseaux de télécommunication, électricité et radiodiffusion sont enterrés, le branchement en souterrain est obligatoire.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre, de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Annexes à l 'habitation :

Les annexes à l'habitation principale doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci ou pourront être réalisées en bois.

b) Bâtiments agricoles

L'emploi de teintes vives ou blanc pur pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement, est interdit.

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

c) Clôtures

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

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

A l'exception des clôtures agricoles qui ne peuvent être réglementées par le PLU, les seules clôtures autorisées, en particulier dans le secteur Nj, d'une hauteur maximale de 2 mètres, ne pourront être composées que de grillages confortés obligatoirement de haies vives composées d'essence locale

d) Aménagement des abords

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, citernes recueillant les eaux pluviales, dépôts et autres installations de stockage, doivent être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les équipements et installations destinées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser au contexte environnant

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

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

Les espaces libres de toute construction et toute aire de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier " Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme "·

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

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

M-a-J 2016-04-25

Landas, le 05/07/2016
Approuvé et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal N° 42/16 du 04/07/2016
Le 21/07/2016

JP FRANCKE

PROJET DE MOFIDICATION SIMPLIFIEE N°3 DU P.L.U. DE LANDAS

NOTICE EXPLICATIVE

Ces modifications concernent les règlements des zones UA, UB, US, UE, 1AU, A et N

Ne sont présentées ici que les mentions devant être modifiées, le reste du texte de chaque article restant inchangé

La modification simplifiée du PLU de LANDAS se justifie par :

- *Des problématiques récurrentes d'interprétation,*
- *Des rédactions non fondées, par rapport au code, et non adaptées au territoire*
- *Des textes qui entrainent des surcoûts inutiles pour les porteurs de projets (et notamment pour les jeunes ménages de LANDAS)*

SOUS PREFECTURE DE LANDAS
- 7 JUIL. 2016
ARRIVEE

Préambule : inchangé

Articles UA1, UB1, US1, UE1, 1AU1, A1 et N1 – « OCCUPATION ET UTILISATION DU SOLS INTERDITS »

Ces articles sont inchangés

Articles UA2, UB2, US2, UE2, 1AU2 et A2 – « OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES »

Ces articles sont inchangés

Article N2 – « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES »

Rédaction Actuelle *:*

« <u>En sus, dans le secteur Nj, sont admis</u> :

-les annexes dont la surface hors d'œuvre brute n'excède pas 12 m² » **Le reste de l'article est inchangé**

<u>Nouvelle rédaction</u> :

« <u>En sus, dans le secteur Nj, sont admis</u> :

-les annexes dont la surface hors d'œuvre brute n'excède pas 15 m² » **Le reste de l'article est inchangé**

Articles UA3, UB3, US3, UE3, 1AU3, A3 et N3 – « CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC »

Ces articles sont inchangés

Articles UA4, UB4, US4, UE4, 1AU4, A4 et N4- « DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT »

Ces articles sont inchangés

Articles UE5, A5 et N5 – « SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES »

Ces articles sont inchangés

Articles UA5, UB5,US5 et 1AU5 – « SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES »

Rédaction actuelle :

Articles UA5 et US5 : « *Il n'est pas fixé de règle »*

Article UB5 : *« En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 400 m²»*

Article 1AU5 : *« En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m²»*

Nouvelle rédaction pour les articles UA5, UB5, US5 et 1AU5 :

« Il n'est pas fixé de règle. A noter cependant que, dans le cadre de la réalisation d'un assainissement individuel, le permis de construire devra comporter, en application de l'article R431-16 alinéa c) du code de l'urbanisme, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L.2224-8 du code général des collectivités territoriales.»

Justification :

- Loi ALUR
- En sachant que les techniques modernes d'assainissement autonome permettent l'installation sur des petites surfaces (exemple de la micro-station)
- Absence de réglementation dans de nombreux PLU

Articles US6, UE6, A6 et N6 – « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES »

Ces articles sont inchangés

Articles UA6, UB6 et 1AU6 – « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES »

Rédaction Actuelle :

Article UA6: *Les deux tiers de la façade avant des constructions principales à usage d'habitation devra s'implanter :*

- *Soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer,*
- *Soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines située du même côté de la voie. Cette règle ne s'applique pas si cet alignement se situe à plus de 15 mètres de la limite d'emprise.* ***(le reste de l'article est inchangé)***

Article UB6: *Les deux tiers de la façade avant des constructions principales à usage d'habitation devra s'implanter :*

- *Soit avec un recul identique à celui des deux constructions voisines située du même côté de la voie avec un maximum de 15 mètres*
- *Soit avec un recul minimal de 5 mètres et maximal de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise.* ***(le reste de l'article est inchangé)***

Article 1AU6: *Les deux tiers de la façade avant des constructions principales à usage d'habitation devra s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres et maximal de 15 mètres.* ***(le reste de l'article est inchangé)***

Nouvelle rédaction pour les articles UA6, UB6 et 1AU6 :

La façade avant des constructions principales à usage d'habitation devra s'implanter :

- **Soit avec un recul identique à celui des deux constructions voisines située du même côté de la voie avec un maximum de 15 mètres**
- **Soit avec un recul minimal de 5 mètres et maximal de 15 mètres par rapport à la limite de la voie. (Le reste de l'article est inchangé)**

Justification :

- Faciliter l'interprétation et la bonne compréhension

Article Ua7, UB7, US7, UE7, 1AU7, A7 etN7 – « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES »

Modification de texte n°1

Rédaction Actuelle pour les Articles UA7, UB7, US7, UE7, 1AU7, A7 et N7 :

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ***(le reste de l'article est inchangé)***

Nouvelle Rédaction pour les articles UA7, UB7, US7, UE7, 1AU7, A7 et N7 :

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne soit jamais inférieur à 3.00 mètres. (Le reste de l'article est inchangé)

Justification :

- Entraine des difficultés d'interprétation
- Provoque des constructions esthétiquement discutables (croupes, Toits plats en limites... etc.)
- Entraine un surcoût pour les ménages
- N'existe pas dans tous les PLU du secteur de la Pévèle

Modification de texte n°2 Uniquement Articles UA7, UB7 et 1AU7. (les articles US7, UE7, A7 et N7 restant inchangés))

Rédaction Actuelle articles UA7 et UB7 :

Toutefois, la construction est admise sur les deux limites séparatives latérales

A l'intérieur d'une bande de 30m comptée à partir de la limite de la voie publique ou privée

Au-delà de cette bande de 30m :

- *Lorsqu'il s'agit d'adosser la construction projetée à un bâtiment de même hauteur déjà contigu à la limite séparative*
- *Lorsqu'il s'agit de bâtiment annexes d'une hauteur maximale de 3.2 mètres et d'une superficie de 12 m². dans ce cas, elles pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.**(Le reste de l'article est inchangé)***

Rédaction Actuelle article 1AU7 :
Toutefois, la construction en limites séparatives est admise :
A l'intérieur d'une bande de 15m comptée à partir de la limite de la voie publique ou privée
Au-delà de cette bande de 15m :
- *Lorsqu'il s'agit de bâtiment annexes d'une hauteur maximale de 3.2 mètres et d'une superficie de 12 m². dans ce cas, elles pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.**(Le reste de l'article est inchangé)***

Nouvelle Rédaction des Articles UA7 et UB7 :
Toutefois, la construction est admise sur limites séparatives :
A l'intérieur d'une bande de 30m comptée à partir de la limite de la voie publique ou privée
Au-delà de cette bande de 30m :
- **Lorsqu'il s'agit d'adosser la construction projetée à un bâtiment de même hauteur déjà contigu à la limite séparative**
- **Lorsqu'il s'agit de bâtiment annexes d'une hauteur maximale de 3.2 mètres et d'une superficie 15 m2, dans ce cas, elles pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives. (Le reste de l'article est inchangé)**

Nouvelle Rédaction Article 1AU7 :
Toutefois, la construction est admise sur limites séparatives :
A l'intérieur d'une bande de 15m comptée à partir de la limite de la voie publique ou privée
Au-delà de cette bande de 15m :
- **Lorsqu'il s'agit de bâtiment annexes d'une hauteur maximale de 3.2 mètres et d'une superficie 15 m2, dans ce cas, elles pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives. (Le reste de l'article est inchangé)**

Articles UA8, UB8, US8, UE8, 1AU8, A8 et N8 – « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE »

Ces articles sont inchangés

Articles UA9, UB9, US9, UE9, 1AU9, A9 et N9 – « EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS »

Ces articles sont inchangés

Articles US10, UE10 et N10 – « HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS »

Ces articles sont inchangés

Articles UA10, UB10, 1AU10 et A10– « HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS »

Rédaction Actuelle Article UA10 *:*

Les nouvelles constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un étage droit sur rez de chaussée (R+1) ; Lorsque la construction comporte des combles, ceux-ci peuvent être aménagés sur un seul niveau habitable (R+1+C)

En cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ou de changement d'affectation de bâtiment à usage autres que l'habitation en habitation, des hauteurs ou un nombre de niveaux supérieurs peuvent être autorisés dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Le seuil du rez de chaussée des constructions à usage d'habitation doit se situer à moins de 0,60 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

Cet article ne s'applique pas aux constructions existantes ni aux changements de destinations. ***(Le reste de l'article est inchangé)***

Rédaction Actuelle Article UB10 *:*

Les nouvelles constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un seul niveau habitable (combles aménageables) sur rez de chaussée (R+C).

En cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ou de changement d'affectation de bâtiment à usage autres que l'habitation en habitation, des hauteurs ou un nombre de niveaux supérieurs peuvent être autorisés dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Le seuil du rez de chaussée des constructions à usage d'habitation doit se situer à moins de 0,60 mètres par rapport à l'axe de la chaussée. ***(Le reste de l'article est inchangé)***

Rédaction Actuelle Article 1AU10 *:*

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un étage droit sur rez de chaussée (R+1) ; Lorsque la construction comporte des combles, ceux-ci peuvent être aménagés sur un seul niveau habitable (R+1+C)

Le seuil du rez de chaussée des constructions à usage d'habitation doit se situer à moins de 0,60 mètres par rapport à l'axe de la chaussée. ***(Le reste de l'article est inchangé)***

Rédaction Actuelle Article A10 *:*

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un seul niveau habitable en rez de chaussée (R+C ou R+1).

Le seuil du rez de chaussée des constructions à usage d'habitation doit se situer à moins de 0,60 mètres par rapport à l'axe de la chaussée. ***(Le reste de l'article est inchangé)***

<u>Nouvelle Rédaction pour les Articles UA10, UB10, 1AU10 et A10</u> **:**

Les nouvelles constructions à usage d'habitat ne doivent pas compter plus d'un seul niveau habitable (combles aménageables) sur rez de chaussée (R+C)

En cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ou de changement d'affectation de bâtiment à usage autres que l'habitation en habitation, des hauteur ou un nombre de niveaux supérieurs peuvent être autorisés dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Cet article ne s'applique pas aux constructions existantes ni aux changements de destinations. ***(Le reste de l'article est inchangé).***

<u>Justification :</u>

- Rends difficile la construction sur des terrains dont le terrain naturel est supérieur à la voie

- Des décaissements sont alors obligatoires et sont coûteux pour des raisons liées uniquement à la rédaction du PLU...
- La règle n'a a priori jamais été testée sur les parcelles du village par le Bureau d'études, car elle est incompatible en de nombreux endroits
- Les sous-sols complets sont interdits de toute façon à LANDAS
- La plupart des constructions antérieures ont été construite par rapport au terrain naturel, on se retrouve donc avec des voisins dont le sol (terrain fini) est en contre bas par rapport au reste du terrain et par rapport aux parcelles voisines

Articles US11, UE11 et N11 – « ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS »

Ces articles sont inchangés

Articles UA11, UB11, 1AU11 et A11 – « ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS »

Modification de texte N°1 (Murs extérieurs)

Rédaction Actuelle Articles UA11, UB11, 1AU11 et A11 (Mur extérieur):

Murs extérieurs :

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction effectués sur une façade existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les façades devront être réalisées dans des matériaux reprenant l'aspect, la teinte et l'appareillage de la brique rouge orangé.

Est autorisé le bardage bois de teinte naturelle. ***(Le reste de l'article est inchangé)***

Nouvelle Rédaction Articles UA11, UB11, 1AU11 et A11 (Mur extérieur) :

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction effectués sur une façade existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les façades devront être réalisées dans des matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage de la brique dont la couleur sera issue de la palette des rouges.

Est autorisé le bardage de teinte naturelle, ton pierre et teinte grise. ***(Le reste de l'article est inchangé)***

Justification :

- Le bardage bois de teinte naturel nécessite un entretien régulier avec des produits parfois peu respectueux de l'environnement
- Si pas d'entretien : aspect esthétique pas au goût de tout le monde. Pourtant, la construction en ossature bois est performante thermiquement et le bardage donne un aspect moderne

Modification de texte N°2 (annexes à l'habitation)

Rédaction actuelle Articles UB11 et 1AU11 (Annexes à l'habitation):

Annexes à l'habitation :

Les annexes à l'habitation principale de plus de 12m2 de surface de plancher doivent être réalisés dans les mêmes matériaux que celle-ci. Pour celles de moins de 12m2 de surface de plancher, elles pourront être réalisées en bois. Cet article s'applique pour les annexes à l'habitation principale de plus de 15m2 de surface de plancher. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci.

Les murs et toitures des extensions et des volumes annexes visibles de la voie publique doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
Les garages en sous-sol en front à rue ne sont autorisés que lorsque la rampe d'accès au garage n'excède pas 15%

Rédaction actuelle Article UA11 (Annexes à l'habitation):
Annexes à l'habitation :
Les annexes à l'habitation principale de plus de 12m2 de surface de plancher doivent être réalisés dans les mêmes matériaux que celle-ci. Pour celles de moins de 12m2 de surface de plancher, elles pourront être réalisées en bois. Cet article s'applique pour les annexes à l'habitation principale de plus de 15m2 de surface de plancher. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci.
Les murs et toitures des extensions et des volumes annexes visibles de la voie publique doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Rédaction actuelle Article A11 (Annexes à l'habitation):
Annexes à l'habitation :
Les annexes à l'habitation principale de plus de 12m2 de surface de plancher doivent être réalisés dans les mêmes matériaux que celle-ci. Pour celles de moins de 12m2 de surface de plancher, elles pourront être réalisées en bois.
Les murs et toitures des extensions et des volumes annexes visibles de la voie publique doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Nouvelle Rédaction des Articles UA11, UB11, 1AU11 ET A11 (Annexes à l'habitation) :
Les annexes à l'habitation principale de plus de 15m2 de surface de plancher doivent être réalisés dans les mêmes matériaux que celle-ci. Pour celles de moins de 15m2 de surface de plancher, elles pourront être réalisées en bois.
Les murs et toitures des extensions et des volumes annexes visibles de la voie publique doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Articles UA12, UB12, US12, UE12, 1AU12, A12 et N12 – « OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT »

Ces articles sont inchangés

Articles UA13, UB13, US13, UE13, 1AU13, A13 et N13 – « OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS »

Ces articles sont inchangés

Articles UA14, UB14, US14, UE14, 1AU14, A14 et N14 – « COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS »

Ces articles sont inchangés

Landas, le 05/07/2016
Approuvé et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal N° 42/16 du 04/07/2016
Le Maire,

DÉPARTEMENT DU
NORD
COMMUNE DE
LANDAS

REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE DE LANDAS

* * * * * * * *

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise à disposition du projet de modification simplifiée n°3

AVIS AU PUBLIC

Vu le Code de l'Urbanisme, article L 123-13 et R 123-20-2 notamment ;

Projet de la troisième modification simplifiée ;

Monsieur le maire informe qu'une mise à disposition du public relative au projet de troisième modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Landas sera ouverte du 01 Juin 2016 au 01 Juillet 2016

Ce projet de modification simplifiée porte sur l'adaptation de certaines dispositions du règlement et notamment celles des articles :

- UA-5, UB-5, US5, 1AU-5 ;
- UA-6, UB-6, 1AU-6 ;
- UA-7, UB-7, US7, UE7, 1AU-7, A7, N-7 ;
- UA-10, UB-10, 1AU-10, A-10 ;
- UA-11, UB-11, 1AU-11, A-11 ;
- N 2.

La modification simplifiée du PLU de LANDAS se justifie par :

- Des problématiques récurrentes d'interprétation,
- Des rédactions non fondées, par rapport au code de l'urbanisme, et non adaptées au territoire
- Des textes qui entrainent des surcoûts inutiles pour les porteurs de projets (et notamment pour les jeunes ménages de LANDAS)

Le dossier de projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme et l'exposé de ses motivations (consultables sur le site internet de Landas) seront mis à disposition du public comme suit à la mairie de Landas place Sadi Carnot pendant 31 jours consécutifs du 01 Juin au 01 Juillet 2016:

Du Lundi au Vendredi:	9h00-12h00 et 15h30-16h30
Le Samedi:	9h00-12h00

Un registre permettant au public de consigner ses observations sera ouvert au secrétariat de la Mairie de Landas.

Département du Nord

COMMUNE de
LANDAS

COMMUNE DE LANDAS

75 rue Du Général De Gaulle - 59310 LANDAS
Département du NORD - Arrondissement de DOUAI

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 30 MARS 2016

Délibération n° 041/16

Annule et remplace la Délibération N°010/16 Du 07/03/2016

L'an deux mil seize, le trente mars, à 19 heures trente minutes.

Le Conseil Municipal de la commune de LANDAS, légalement convoqué, s'est assemblé dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Jean-Paul FRANCKE.

Présents : Tous les membres en exercice sauf :

Absents excusés : Christophe MONDOU, Bernard DUCHATEAU, Bernard FACHE et Jean-Michel RIDON, qui avaient respectivement donnés procuration à Monique HUBAUT, Jean-Louis DAUCHY, Daniel CLIQUET, Marie-Line LESTIENNE.

Secrétaire de Séance : Véronique FERMAUT.

****

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.). Annule et Remplace la Délibération N° 010/16 du 07/03/2016

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, relatif à la procédure de modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les articles R123-24 et R123-25 du code de l'urbanisme, relatifs aux modalités de publicité et d'entrée en vigueur des actes relatifs à l'élaboration, à la révision, à la modification et à la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme ;

Vu la loi de Solidarité et de Renouvellement urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

Vu la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 ;

Vu le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme ;

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale et entré en application le 1er février 2013 ;

Vu le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 7 mars 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 23 janvier 2014 approuvant la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 15 Septembre 2014 approuvant la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme ;

Considérant que les modifications n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de constructions des zones UA, UB et 1AU.

Considérant qu'en application de l'article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera notifié au Préfet.

Considérant que les modifications apportées entrent dans le champ d'application de l'article L123-13-3 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant qu'en application de l'article L 123-13-3 du code de l'Urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs seront mis à disposition du public pendant un mois.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur et après en avoir délibéré, **Le Conseil Municipal**, par un vote unanime à main levée, **DECIDE**

75, Rue du Général de Gaulle • F. 59310 LANDAS
Tél. +33 (0)3 20 61 52 19 - Fax +33 (0)3 20 79 15 70
E-mail : mairie@landas.fr - www.mairie-landas.fr

de prescrire la modification simplifiée du PLU, approuvé le 7 mars 2013, pour adapter certaines dispositions du règlement et notamment les articles :

- UA-5, UB-5, US-5, 1AU-5 ;
- UA-6, UB-6, 1AU-6 ;
- UA-7, UB-7, US-7, UE-7, 1AU-7, A-7 et N-7 ;
- UA-10, UB-10, 1AU-10, A-10 ;
- UA-11, UB-11, 1AU-11, A-11 ;
- N 2.

APPROUVE les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°3 aux heures d'ouverture de la mairie pendant un mois du 01 Juin au 01 Juillet 2016 :

- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée en Mairie
- Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en Mairie
- Mise en ligne sur le site internet de la commune
- Affichage en mairie d'un avis de mise à disposition du projet de modification simplifiée et publication de ce dernier dans un journal d'annonces locales.

AUTORISE LE Maire à effectuer toutes les démarches nécessaires.

Fait et Délibéré les jours, mois et an susdits
Pour copie conforme,
Le Maire ;

Jean-Paul FRANCKE

Nombre de membres en exercice : 19

Nombre de membres présents : 15
Nombre de suffrages exprimés : 19
Vote : Abst : 4: - Contre : 0- Pour : 15
Date de convocation : 24 Mars 2016

Certifiée exécutoire après transmission
En Sous-préfecture de Douai le :
Et publication ou notification le :

Le Maire :

Département du Nord

COMMUNE de
LANDAS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE

LANDAS

SEANCE DU 15 SEPTEMBRE 2014

L'an deux mil quatorze, le quinze septembre, à dix neuf heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Paul FRANCKE

PRESENTS : Tous les membres en exercice sauf
SECRETAIRE : Dorothée MOLLET

SOUS PREFECTURE DE DOUAI
19 SEP. 2014
ARRIVÉE

NOMBRE DE
conseillers en exercice : 19
de présents : 19
de votants : 19

Date de la convocation :
10 septembre 2014

Date d'affichage :
10 septembre 2014

Objet : Approbation de la modification N°2 du PLU

Acte rendu exécutoire
après dépôt en sous-préfecture
de DOUAI
le 19/09/2014
et publication ou notification
le 19/09/2014

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-13, L123-19 et L 123-13-3;
Vu le projet mis à disposition du public du 28 juillet au 29août 2014 ;
Vu l'absence de remarques formulées par le public;
Considérant que le projet est prêt à être approuvé ;
Après en avoir délibéré et à l'unanimité,
Le Conseil Municipal :

- décide d'approuver le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU tel qu'il est annexé à la présente ;

- dit que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R 123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal ;

- dit que le dossier est tenu à la disposition du public à la mairie de Landas et à la Sous Préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture ;

- dit que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification n° 2 du PLU sont exécutoires dès l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité : affichage en mairie et insertion dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits
Pour extrait conforme

Le Maire,
Jean-Paul FRANCKE

MAIRIE DE LANDAS NORD

Le Maire,
Jean-Paul FRANCKE

MAIRIE DE LANDAS NORD

Place Sadi Carnot • B.P. 40505 - LANDAS • 59358 ORCHIES Cedex
Tél. 03 20 61 52 19 - Fax 03 20 79 15 70
E-mail : commune-de-landas@wanadoo.fr - www.mairie-landas.fr

Departement du Nord

COMMUNE de
LANDAS

MAIRIE DE LANDAS

Vu pour être annexé à la DCM du 15 SEP. 2014
Le Maire

Jean-Paul FRANCKE

SOUS PREFECTURE
DE DOUAI
11 JUIL. 2014
ARRIVEE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LANDAS

SEANCE DU 17 JUIN 2014

L'an deux mil quatorze, le dix sept juin, à dix neuf heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean Paul FRANCKE, Maire

PRESENTS : Tous les membres en exercice sauf

ABSENT EXCUSE: Jean-Michel RIDON ayant donné procuration à Marie-Line LESTIENNE

ABSENTE EXCUSEE : Christine TESTART

SECRETAIRE : Tiphanie DEPINOY

SOUS PREFECTURE DE DOUAI
19 SEP. 2014
ARRIVÉE

NOMBRE DE
conseillers en exercice : 19
de présents : 17
de votants : 18

Date de la convocation :
11 juin 2014

Date d'affichage :
11 juin 2014

Objet : **Modification Simplifiée N°2 du PLU**

Acte rendu exécutoire
après dépôt en sous-préfecture
de DOUAI
le 19 JUIN 2014
et publication ou notification
le 19 JUIN 2014

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, relatif à la procédure de modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les articles R123-24 et R123-25 du code de l'urbanisme, relatifs aux modalités de publicité et d'entrée en vigueur des actes relatifs à l'élaboration, à la révision, à la modification et à la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme ;

Vu la loi de Solidarité et de Renouvellement urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

Vu la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 ;

Vu le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme ;

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale et entré en application le 1er février 2013 ;

Vu le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 7 mars 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 23 janvier 2014 approuvant la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme ;

Considérant que les modifications porteront sur les articles UA 6, UB 6,1AU 6 du PLU – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – du plan local d'urbanisme de la commune qui dispose que *« les deux tiers de la façade avant des constructions principales à usage d'habitation devra s'implanter :*

-soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines située du même côté de la voie avec un maximum de 15 mètres

-soit avec un recul minimal de 5 mètres et maximal de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise »

Ces articles ne s'appliquent pas aux constructions existantes ni aux changements de destination.

Considérant que les modifications porteront sur les articles UB7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – du plan local d'urbanisme de la commune qui dispose que « *Toutefois la construction est admise sur une seule limite séparative latérale:* »

Cet article sera remplacé par « Toutefois, la construction est admise sur les deux limites séparatives latérales ».

Département du Nord

COMMUNE de
LANDAS

Considérant que les modifications porteront sur les articles UA 10, UB 10,1AU 10, A 10-Hauteur maximale des constructions – du plan local d'urbanisme de la commune qui dispose que « Le seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit se situer à moins de 0.60 mètre par rapport à l'axe de la chaussée »

Ces articles ne s'appliquent pas aux constructions existantes ni aux changements de destination

Considérant que les modifications porteront sur les articles UA 11, UB 11 et 1AU 11 du PLU – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - II Dispositions particulières –a) aspect des constructions à usage d'habitation – du plan local d'urbanisme de la commune qui dispose que « *les annexes à l'habitation principale de plus de 12 m2 de surface de plancher doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci* »

Ces articles s'appliqueront pour les annexes à l'habitation principale de plus de 15 m2 de surface de plancher doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci.

Considérant que les modifications n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de constructions des zones UA, UB et 1AU.

Considérant qu'en application de l'article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera notifié au Préfet.

Considérant que les modifications apportées entrent dans le champ d'application de l'article L123-13-3 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant qu'en application de l'article L 123-13-3 du code de l'Urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs seront mis à disposition du public pendant un mois.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur ;

Après en avoir délibéré :

Le Conseil Municipal,

DECIDE à la majorité des voix, 15 pour, 1 abstention (Dominique LECOEUVRE), 2 contre (Bernard DUCHATEAU et Jean-Louis DAUCHY), de prescrire la modification simplifiée du PLU approuvé le 7 mars 2013 pour adapter certaines dispositions du règlement et notamment /

- les articles UA 6 – UB 6 - 1AU 6 ;
- UB 7 ;
- UA 10 – UB 10- 1AU 10 - A 10 ;
- UA 11 – UB 11 et 1AU 11 définies dans le PLU.

APPROUVE les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°2 aux heures d'ouverture de la mairie :

- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée en Mairie
- Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en Mairie
- Mise en ligne sur le site internet de la commune
- Affichage en mairie d'un avis de mise à disposition du projet de modification simplifiée.

AUTORISE LE Maire à effectuer toutes les démarches nécessaires.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits,

Le Maire,

Jean-Paul FRANCKE

Acte rendu exécutoire
après dépôt en sous-préfecture
de DOUAI
le 19 JUIN 2014
et publication ou notification
le 19 JUIN 2014

SOUS PREFECTURE
DE DOUAI
11 JUIL. 2014
ARRIVEE

Pour extrait conforme

Le Maire,

Jean-Paul FRANCKE

MAIRIE DE LANDAS NORD

DÉPARTEMENT DU
NORD
COMMUNE DE
LANDAS

Vu pour être annexé à la DCM du 15 SEP. 2014
Le Maire
Jean Paul FRANCKÉ

REPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE DE LANDAS

* * * * * * * *

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise à disposition du projet de modification simplifiée n°2

SOUS PRÉFECTURE DE DOUAI
19 SEP. 2014
ARRIVÉE

AVIS AU PUBLIC

Vu le Code de l'Urbanisme, article L 123-13 et R 123-20-2 notamment ;

Projet de la seconde modification simplifiée ;

Monsieur le maire informe qu'une mise à disposition du public relative au projet de première modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Landas sera ouverte du 28 juillet 2014 au 29 août 2014

Ce projet de modification simplifiée porte sur l'adaptation de certaines dispositions du règlement et notamment :

- les articles UA 6 – UB 6 - 1AU 6 ;
- UB 7 ;
- UA 10 – UB 10- 1AU 10 - A 10 ;
- UA 11 – UB 11 et 1AU 11 définies dans le PLU.

Les modifications porteront sur les articles UA 6, UB 6,1AU 6 du PLU – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – du plan local d'urbanisme de la commune qui dispose que *« les deux tiers de la façade avant des constructions principales à usage d'habitation devra s'implanter :*
-soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines située du même côté de la voie avec un maximum de 15 mètres
-soit avec un recul minimal de 5 mètres et maximal de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise »

Ces articles ne s'appliquent pas aux constructions existantes ni aux changements de destination.

Les modifications porteront sur les articles UB7-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – du plan local d'urbanisme de la commune qui dispose que « *Toutefois la construction est admise sur une seule limite séparative latérale: »*

Cet article sera remplacé par « Toutefois, la construction est admise sur les deux limites séparatives latérales ».

Les modifications porteront sur les articles UA 10, UB 10,1AU 10, A 10-Hauteur maximale des constructions – du plan local d'urbanisme de la commune qui dispose que « Le seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit se situer à moins de 0.60 mètre par rapport à l'axe de la chaussée »

Ces articles ne s'appliquent pas aux constructions existantes ni aux changements de destination

Les modifications porteront sur les articles UA 11, UB 11 et 1AU 11 du PLU – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - II Dispositions particulières –a) aspect des constructions à usage d'habitation – du plan local d'urbanisme de la commune qui dispose que « *les annexes à l'habitation principale de plus de 12 m2 de surface de plancher doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci* »

Ces articles s'appliqueront pour les annexes à l'habitation principale de plus de 15 m2 de surface de plancher doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci.

Le dossier de projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme et l'exposé de ses motivations (consultables sur le site internet de Landas) seront mis à disposition du public comme suit à la mairie de Landas place Sadi Carnot pendant 32 jours consécutifs du 28 juillet 2014 au 29 août 2014
:

lundi	9h00-12h00 et 15h30-16h30
mardi	9h00-12h00 et 15h30-16h30
mercredi	9h00-12h00 et 15h30-16h30
jeudi	9h00-12h00 et 15h30-16h30
vendredi	9h00-12h00 et 15h30-16h30
samedi	9h00-12h00 (fermé à partir du 15 juillet jusqu'au 31 août 2014)

Un registre permettant au public de consigner ses observations sera ouvert au secrétariat de la Mairie de Landas.

Département du Nord

COMMUNE de
LANDAS

Vu pour être annexé à la DCM du 15 SEP. 2014
Le Maire

MAIRIE DE LANDAS NORD

Jean-Paul FRANCKÉ

SOUS PREFECTURE DE DOUAI
21 JUIL. 2014
ARRIVÉE

N° 10 -2014

ARRETE DE MISE ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Vu la loi n° 2000-120 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (modifiée) ;

Vu la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés ;

Vu le décret n° 2009-722 du 18 juin 2009 pris pour application des articles 1er et 2 de la loi susvisée ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-1 à L 123-19, L 300-2, R 123-1 à R 123-25, R141-5 et R 141-6 ;

Vu le plan local d'urbanisme de Landas approuvé par délibération du conseil municipal du 7 mars 2013 ;

Vu la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23 janvier 2014 ;

Vu les pièces du dossier soumis à la disposition du public ;

SOUS PREFECTURE DE DOUAI
19 SEP. 2014
ARRIVÉE

ARRETE

Article 1- Il est procédé à une mise à disposition du public sur le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme, en vue d'adapter certaines dispositions du règlement et notamment :

- les articles UA 6 – UB 6 - 1AU 6 ;
- UB 7 ;
- UA 10 – UB 10- 1AU 10 - A 10 ;
- UA 11 – UB 11 et 1AU 11 définies dans le PLU.

Les modifications porteront sur les articles UA 6, UB 6,1AU 6 du PLU – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – du plan local d'urbanisme de la commune qui dispose que *« les deux tiers de la façade avant des constructions principales à usage d'habitation devra s'implanter :*

-soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines située du même côté de la voie avec un maximum de 15 mètres
-soit avec un recul minimal de 5 mètres et maximal de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise »

Ces articles ne s'appliquent pas aux constructions existantes ni aux changements de destination.

Les modifications porteront sur les articles UB7-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – du plan local d'urbanisme de la commune qui dispose que « *Toutefois la construction est admise sur une seule limite séparative latérale: »*

Cet article sera remplacé par « Toutefois, la construction est admise sur les deux limites séparatives latérales ».

Les modifications porteront sur les articles UA 10, UB 10,1AU 10, A 10-Hauteur maximale des constructions – du plan local d'urbanisme de la commune qui dispose que « Le seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit se situer à moins de 0.60 mètre par rapport à l'axe de la chaussée »

Ces articles ne s'appliquent pas aux constructions existantes ni aux changements de destination

Les modifications porteront sur les articles UA 11, UB 11 et 1AU 11 du PLU – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - II Dispositions particulières –a) aspect des constructions à usage d'habitation – du plan local d'urbanisme de la commune qui dispose que « *les annexes à l'habitation principale de plus de 12 m2 de surface de plancher doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci »*

Ces articles s'appliqueront pour les annexes à l'habitation principale de plus de 15 m2 de surface de plancher doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci.

La mise à disposition du public s'effectuera pour une durée de trente deux jours consécutifs, à compter du 28 juillet 2014 jusqu'au 29 août 2014

Article 2- Le dossier du projet de modification simplifiée n°2 et l'exposé de ses motifs seront mis à disposition à la mairie place Sadi Carnot à Landas du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 15h30 à 16h30 et le samedi de 9h à 12h (fermé du 15 juillet au 31 août).

Article 3- Un registre permettant au public de consigner ses observations sera ouvert à la mairie aux mêmes heures.

Article 4- A l'expiration du délai de la mise à disposition du public prévu à l'article 1er, le registre sera clos et signé par Monsieur le Maire.

Article 5- Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée n°2, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié dans un journal diffusé dans le département et affiché en Mairie.

L'avis est publié 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

L'avis et le dossier de mise à disposition seront consultables sur le site internet de la commune.

Article 6- Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU objet de la présente mise à disposition sera soumis à l'approbation du conseil municipal de LANDAS.

Article 7- Le présent arrêté sera adressé à Monsieur le Sous Préfet de DOUAI

Fait à Landas, le 11 juillet 2014

Le Maire,

MAIRIE DE LANDAS NORD

Jean-Paul FRANCKE

SOUS PRÉFECTURE DE DOUAI
21 JUIL. 2014
ARRIVÉE

SOUS PREFECTURE DE DOUAI
19 SEP. 2014
ARRIVEE

Département du Nord

COMMUNE de
LANDAS

Cette règle a été précisée dans la réponse à l'avis des services jointe à la délibération du 7 mars 2013 page 18.

Considérant que ces erreurs matérielles entrent dans le champ d'application de l'article L123-13-3 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant qu'an application de l'article L123-13-1 du Code de l'urbanisme le projet de modification sera notifié au Préfet ;

Considérant qu'en application de l'article L 123-13-3 du code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs seront mis à disposition du public pendant un mois

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur ;
Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

DECIDE à l'unanimité de prescrire la modification simplifiée du PLU approuvé le 7 mars 2013 pour adapter certaines dispositions du règlement, notamment l'article UB 5 définies dans le PLU.

APPROUVE les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée aux heures d'ouverture de la mairie :

- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée en Mairie
- Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en Mairie
- Mise en ligne sur le site internet de la commune
- Affichage en mairie d'un avis de mise à disposition du projet de modification simplifiée.

AUTORISE le Maire à effectuer toutes les démarches nécessaires.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits,

Acte rendu exécutoire
après dépôt en sous-préfecture
de DOUAI
le -15 NOV. 2013
et publication ou notification
le -15 NOV. 2013

Pour extrait conforme

Le Maire,

MAIRIE DE LANDAS NORD

Camille MOLLET

Le Maire,

MAIRIE DE LANDAS NORD

Camille MOLLET

Département du Nord

COMMUNE de
LANDAS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LANDAS

Vu pour être annexé à la DCM du 23 JAN 2014
Le Maire
Camille MOLLET

MAIRIE DE LANDAS NORD

SEANCE DU 14 NOVEMBRE 2013

L'an deux mil treize, le quatorze novembre, à vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Camille MOLLET, Maire

PRESENTS : Tous les membres en exercice sauf
ABSENTE EXCUSEE : Monique HUBAUT
ABSENT: Régis DUPIRE
SECRETAIRE : Anne WAVRIN

15 NOV 2013

NOMBRE DE
conseillers en exercice : 18
présents : 16
de votants : 16

Date de la convocation :
7 novembre 2013

Date d'affichage :
7 novembre 2013

Objet : Modification Simplifiée n°1 du PLU

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme ;
Vu le Code de l'Environnement ;
Vu l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, relatif à la procédure de modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme ;
Vu les articles R123-24 et R123-25 du code de l'urbanisme, relatifs aux modalités de publicité et d'entrée en vigueur des actes relatifs à l'élaboration, à la révision, à la modification et à la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme ;
Vu la loi de Solidarité et de Renouvellement urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;
Vu la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 ;
Vu le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme ;
Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
Vu le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale et entré en application le 1er février 2013 ;
Vu le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 ;
Vu la délibération du Conseil municipal du 7 mars 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;
Considérant que les modifications porteront sur l'article UB 5 du PLU « **en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700m2** ».
Sera remplacé par :
« **en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 400m2** » .

Place Sadi Carnot » B P 40505 - LANDAS » 59358 ORCHIES Cedex
Tel 03 20 61 52 19 - Fax 03 20 79 15 70

SOUS PREFECTURE
DE DOUAI
21 NOV. 2013
ARRIVEE

Article 2- Le dossier du projet de modification simplifiée et l'exposé de ses motifs seront mis à disposition à la mairie place Sadi Carnot à Landas du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 15h30 à 16h30 et le samedi de 9h à 12h.

Article 3- Un registre permettant au public de consigner ses observations sera ouvert à la mairie aux mêmes heures.

Article 4- A l'expiration du délai de la mise à disposition du public prévu à l'article 1er, le registre sera clos et signé par Monsieur le Maire.

Article 5- Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié dans un journal diffusé dans le département et affiché en Mairie.

L'avis est publié 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

L'avis et le dossier de mise à disposition seront consultables sur le site internet de la commune.

Article 6- Le projet de modification simplifiée du PLU objet de la présente mise à disposition sera soumis à l'approbation du conseil municipal de LANDAS.

Article 7- Le présent arrêté sera adressé à Monsieur le Sous Préfet de DOUAI

Fait à Landas, le 19 novembre 2013

Le Maire,

MAIRIE DE LANDAS NORD

Camille MOLLET

Département du Nord

COMMUNE de
LANDAS

Vu pour être annexé à la DCM du 23 JAN. 2014
Le Maire

Camille MOLLET

MAIRIE DE LANDAS NORD

N° 76-2013

ARRETE DE MISE ŒUVRE DE LA SIMPLIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Vu la loi n° 2000-120 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (modifiée) ;

Vu la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés ;

Vu le décret n° 2009-722 du 18 juin 2009 pris pour application des articles 1er et 2 de la loi susvisée ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-1 à L 123-19, L 300-2, R 123-1 à R 123-25, R141-5 et R 141-6 ;

Vu le plan local d'urbanisme de Landas approuvé par délibération du conseil municipal du 7 mars 2013 ;

Vu les pièces du dossier soumis à la disposition du public ;

SOUS PREFECTURE DE DOUAI
21 NOV. 2013
ARRIVEE

ARRETE

Article 1- Il est procédé à une mise à disposition du public sur le projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme en vue de rectifier une erreur matérielle concernant **l'article UB 5 « en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700m2 ».**
remplacée par :
« en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 400m2 », pour une durée de trente deux jours consécutifs, à compter du 2 décembre 2013 jusqu'au 3 janvier 2014

Place Sadi Carnot » B.P 40505 - LANDAS » 59358 ORCHIES Cedex
Tél. 03 20 61 52 19 - Fax 03 20 79 15 70
E-mail : commune-de-landas@wanadoo.fr - www.mairie-landas.fr

Vu pour être annexé à la DCM du 23 JAN. 2014
Le Maire
Dennis MOLLET

REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE DE LANDAS

* * * * * * * *

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1

AVIS AU PUBLIC

Vu le Code de l'Urbanisme, article L 123-13 et R 123-20-2 notamment ;

Projet de la 1ère modification simplifiée ;

Monsieur le maire informe qu'une mise à disposition du public relative au projet de première modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Landas sera ouverte du 2 décembre 2013 au 3 janvier 2014

Ce projet de modification simplifiée porte sur la rectification d'une erreur matérielle concernant l'article UB 5 « **en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700m2** »
remplacé par : « **en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 400m2** ».

Le dossier de projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme et l'exposé de ses motivations (consultables sur le site internet de Landas) seront mis à disposition du public comme suit à la mairie de Landas place Sadi Carnot pendant 32 jours consécutifs du 2 décembre 2013 au 3 janvier 2014:

lundi	9h00-12h00 et 15h30-16h30
mardi	9h00-12h00 et 15h30-16h30
mercredi	9h00-12h00 et 15h30-16h30
jeudi	9h00-12h00 et 15h30-16h30
vendredi	9h00-12h00 et 15h30-16h30
samedi	9h00-12h00

Un registre permettant au public de consigner ses observations sera ouvert au secrétariat de la Mairie de Landas

Le délai de mise à disposition étant expiré,

Je, soussigné, Camille MOLLET, déclare clos le présent registre qui a été mis à disposition du public du 2 décembre 2013 au 3 janvier 2014

Les observations consignées au registre sont au nombre de NÉANT

De la page n° 2 à la page n° 11

En outre, j'ai reçu // lettres, notes écrites ou courriels qui sont annexés au présent registre.

MAIRIE DE LANDAS NORD

Le Maire

Mollet

Camille MOLLET

6e et dernier feuillet

le Maire

Mollet

Camille MOLLET

MAIRIE DE LANDAS NORD

Le Maire,

Mollet

Camille MOLLET

MAIRIE DE LANDAS
NORD

Le Maire

Mollex

Camille MOLLEX

MAIRIE DE LANDAS

Le Maire,

Mollet

Camille MOLLET

MAIRIE DE LANDAS
NORD

Le Maire

Camille MOLLET

MAIRIE DE LANDAS
NORD

1er feuillet
Le Maire

Camille MOLLET

MAIRIE DE LANDAS
NORD

Objet

Modification simplifiée n°1 du PLU

Arrêté d'ouverture de la mise à disposition

Arrêté N°76/2013 en date du 19/11/2013
De Camille MOLLET, Maire de LANDAS

Durée de la mise à disposition :

Date d'ouverture : 2 décembre 2013 Date de clôture : 3 janvier 2014
Siège de l'enquête : Mairie LANDAS
Lieux, jours et heures de consultation du dossier d'enquête :
Lundi au vendredi 9h - 12h 15h30 - 16h30
Samedi de 9h à 12h

Ce registre de mise à diposition

comportant : six feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le Maire, et est destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par correspondance au nom du Maire à la mairie de Landas.

DÉPARTEMENT DU NORD
COMMUNE DE
LANDAS

DEPARTEMENT DU NORD
COMMUNE DE LANDAS

REGISTRE DE MISE A DISPOSITION

Vu pour être annexé à la DCM du 23 JAN. 2014
Le Maire

MAIRIE DE LANDAS NORD

Camille MOLLET

Pour :

□ Schéma de cohérence territoriale (SCOT)

■ Plan local d'urbanisme (PLU)

□ Carte Communale

□ Installations classées pour la protection de l'environnement

SOUS PREFECTURE DE DOUAI
28 JAN. 2014
ARRIVEE

□ Délimitation des zones d'assainissement (collectif ou non collectif), des zones nécessitant des mesures de maîtrise du débit, de l'écoulement, de la collecte ou du stockage… des eaux pluviales.

□ Autres : _____

Relatif à : **la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LANDAS**

Département du Nord

COMMUNE de
LANDAS

Cette règle a été précisée dans la réponse à l'avis des services jointe à la délibération du 7 mars 2013 page 18.

Considérant que ces erreurs matérielles entrent dans le champ d'application de l'article L123-13-3 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant qu'an application de l'article L123-13-1 du Code de l'urbanisme le projet de modification sera notifié au Préfet ;

Considérant qu'en application de l'article L 123-13-3 du code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs seront mis à disposition du public pendant un mois

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur ;
Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

DECIDE à l'unanimité de prescrire la modification simplifiée du PLU approuvé le 7 mars 2013 pour adapter certaines dispositions du règlement, notamment l'article UB 5 définies dans le PLU.

APPROUVE les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée aux heures d'ouverture de la mairie :

- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée en Mairie
- Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en Mairie
- Mise en ligne sur le site internet de la commune
- Affichage en mairie d'un avis de mise à disposition du projet de modification simplifiée.

AUTORISE le Maire à effectuer toutes les démarches nécessaires.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits,

Acte rendu exécutoire
après dépôt en sous-préfecture
de DOUAI
le -15 NOV. 2013
et publication ou notification
le -15 NOV. 2013

Pour extrait conforme

Le Maire,

MAIRIE DE LANDAS NORD

Camille MOLLET

Le Maire,

MAIRIE DE LANDAS NORD

Camille MOLLET

Place Sadi Carnot • B.P. 40505 - LANDAS • 59358 ORCHIES Cedex
Tél. 03 20 61 52 19 - Fax 03 20 79 15 70

Département du Nord

COMMUNE de
LANDAS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE
LANDAS

Vu pour être annexé à la DCM du 23 JAN. 2014
Le Maire
Camille MOLLET

SEANCE DU 14 NOVEMBRE 2013

L'an deux mil treize, le quatorze novembre, dix-sept heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Camille MOLLET, Maire

PRESENTS : Tous les membres en exercice sauf
ABSENTE EXCUSEE : Monique HUBAUT
ABSENT: Régis DUPIRE
SECRETAIRE : Anne WAVRIN

SOUS PREFECTURE DE DOUAI
28 JAN. 2014
ARRIVEE

NOMBRE DE
conseillers en exercice : 18
de présents : 16
de votants : 16

Date de la convocation :
7 novembre 2013

Date d'affichage :
7 novembre 2013

Objet : Modification Simplifiée n°1 du PLU

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme ;
Vu le Code de l'Environnement ;
Vu l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, relatif à la procédure de modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme ;
Vu les articles R123-24 et R123-25 du code de l'urbanisme, relatifs aux modalités de publicité et d'entrée en vigueur des actes relatifs à l'élaboration, à la révision, à la modification et à la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme ;
Vu la loi de Solidarité et de Renouvellement urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;
Vu la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 ;
Vu le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme ;
Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
Vu le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale et entré en application le 1er février 2013 ;
Vu le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 ;
Vu la délibération du Conseil municipal du 7 mars 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;
Considérant que les modifications porteront sur l'article UB 5 du PLU « **en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700m2** ».
Sera remplacé par :
« **en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 400m2** » .

Place Sadi Carnot • B.P. 40505 - LANDAS • 59358 ORCHIES Cedex
Tél. 03 20 61 52 19 - Fax 03 20 79 15 70
E-mail : commune.de.landas@wanadoo.fr - www.mairie-landas.fr

Article 2- Le dossier du projet de modification simplifiée et l'exposé de ses motifs seront mis à disposition à la mairie place Sadi Carnot à Landas du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 15h30 à 16h30 et le samedi de 9h à 12h.

Article 3- Un registre permettant au public de consigner ses observations sera ouvert à la mairie aux mêmes heures.

Article 4- A l'expiration du délai de la mise à disposition du public prévu à l'article 1er, le registre sera clos et signé par Monsieur le Maire.

Article 5- Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié dans un journal diffusé dans le département et affiché en Mairie.

L'avis est publié 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

L'avis et le dossier de mise à disposition seront consultables sur le site internet de la commune.

Article 6- Le projet de modification simplifiée du PLU objet de la présente mise à disposition sera soumis à l'approbation du conseil municipal de LANDAS.

Article 7- Le présent arrêté sera adressé à Monsieur le Sous Préfet de DOUAI

Fait à Landas, le 19 novembre 2013

Le Maire,

MAIRIE DE LANDAS NORD

Camille MOLLET

Département du Nord

COMMUNE de
LANDAS

Vu pour être annexé à la DCM du 23 JAN. 2014
Le Maire

MAIRIE DE LANDAS NORD

Camille MOLLET

N° 76-2013

ARRETE DE MISE ŒUVRE DE LA SIMPLIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Vu la loi n° 2000-120 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (modifiée) ;

Vu la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés ;

Vu le décret n° 2009-722 du 18 juin 2009 pris pour application des articles 1er et 2 de la loi susvisée ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-1 à L 123-19, L 300-2, R 123-1 à R 123-25, R141-5 et R 141-6 ;

Vu le plan local d'urbanisme de Landas approuvé par délibération du conseil municipal du 7 mars 2013 ;

Vu les pièces du dossier soumis à la disposition du public ;

SOUS PREFECTURE DE DOUAI
21 NOV. 2013
ARRIVEE

ARRETE

Article 1- Il est procédé à une mise à disposition du public sur le projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme en vue de rectifier une erreur matérielle concernant **l'article UB 5 « en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700m2 ».**
remplacée par :
« en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 400m2 », pour une durée de trente deux jours consécutifs, à compter du 2 décembre 2013 jusqu'au 3 janvier 2014

Place Sadi Carnot • B.P. 40505 - LANDAS • 59358 ORCHIES Cedex
Tél. 03 20 61 52 19 - Fax 03 20 79 15 70
E-mail : commune-de-landas@wanadoo.fr - www.mairie-landas.fr

Vu pour être annexé à la DCM du
Le Maire
23 JAN. 2014
Camille MOLLET

REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE DE LANDAS

* * * * * * * *

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1

SOUS PREFECTURE DE DOUAI
28 JAN. 2014
ARRIVEE

AVIS AU PUBLIC

Vu le Code de l'Urbanisme, article L 123-13 et R 123-20-2 notamment ;

Projet de la 1ère modification simplifiée ;

Monsieur le maire informe qu'une mise à disposition du public relative au projet de première modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Landas sera ouverte du 2 décembre 2013 au 3 janvier 2014

Ce projet de modification simplifiée porte sur la rectification d'une erreur matérielle concernant l'article UB 5 « **en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700m2** »
remplacé par : « **en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 400m2** ».

Le dossier de projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme et l'exposé de ses motivations (consultables sur le site internet de Landas) seront mis à disposition du public comme suit à la mairie de Landas place Sadi Carnot pendant 32 jours consécutifs du 2 décembre 2013 au 3 janvier 2014:

lundi	9h00-12h00 et 15h30-16h30
mardi	9h00-12h00 et 15h30-16h30
mercredi	9h00-12h00 et 15h30-16h30
jeudi	9h00-12h00 et 15h30-16h30
vendredi	9h00-12h00 et 15h30-16h30
samedi	9h00-12h00

Un registre permettant au public de consigner ses observations sera ouvert au secrétariat de la Mairie de Landas

Article N2 : précisez la nature des annexes autorisées en zone Nj	L'article R 123-9 ne permet pas de préciser la nature des annexes
<u>Plan de zonage</u> La lisibilité du plan n'est pas évidente. Ajouter les informations sur la sismicité et les remontées de nappe.	En effet, plus on ajoute d'information au plan de zonage moins il est lisible.
<u>Annexes sanitaires</u> La notice localise le centre du village entre 30 et 35 m et annonce son altitude moyenne à 37 m.	On peut écrire : le centre bourg se situe entre 30 et 35 m. et son centre géographique à une altitude moyenne à 37 m
Engager les études de zonage d'assainissement des eaux pluviales parallèlement aux études d'élaboration du PLU est une opportunité à saisir	Effectivement
Annexes : prise en compte des ICPEA La nouvelle distance d'éloignement doit être fixée page 4	La page 4 des annexes sera complétée.

Art 11 : préciser la notion de « vif »	Le terme semble approprié
Art 10 (UA, UB, 1AU) la hauteur maximale des habitations (R+1+C ou R+C) compromet l'édification de logements aidés	Il est courant dans les communes rurales de voir des logements aidés présentant des hauteurs identiques à celles prescrites dans le PLU de Landas
UA11 : impact paysager d'un mur bahut de 0,80 surmonté d'une plaque béton de 0,30	Cet article mérite en effet d'être revu. Le règlement intégrera la formule suivante : « De murs pleins d'une hauteur maximale de 0,80 mètres s'ils sont composés de briques rouges ou de pierre ou de tous autres matériaux identiques la construction principale. Ces murs bahuts pourront être surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille) ou de plaques en métal ou en bois. Sont autorisées les plaques pleines d'une hauteur maximale de 0,30 m., surmontées ou non de grillage. »
UB5 : revoir l'article 5: 1) au vu du zonage d'assainissement 2) en fonction du nouvel article R123-10-1	De nombreuses parcelles de la zone UB sont inscrites en assainissement non collectif. La commune cherchera à se procurer les conclusions de l'étude de capacité afin de compléter l'article UB5 L'article UB5 précisera que la règle s'applique aux lots issus de division. Par ailleurs la superficie minimale pour permettre de rendre un terrain constructible passera de 700 m2 à 400 m2 afin d'appliquer les nouvelles normes.
US 6 et 7 : fixer une règle contraignante pour les équipements de petit gabarit	Les articles 6 et 7 de la zone US seront complétés. Le recul devra être d'un mètre.
A6 : le recul de 10 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies est insuffisant : le porter à 25 mètres	Ce n'est pas l'avis du Conseil Général du Nord
Articles N9 et N10 : ces articles doivent être renseignés sous peine d'illégalité	Ces articles sont renseignés

Remarques diverses	
<u>Rapport de présentation</u> : La carte page 49 ne comporte pas de légende	C'est la carte fournie par la Chambre d'agriculture
Rappel de la responsabilité civile du maire en cas de défaut de défense incendie	En effet
La carte page 81 recense les zones humides mais ne permet pas de savoir s'il s'agit des zones du SAGE ou du SDAGE	La carte de la page 81 a repris les données fournies par le SAGE (zones à dominante humide). Les espaces à enjeux du SAGE apparaissent sur la carte page 90.
Les cartes page 109 et 110 dénombrent 18 ICPE agricoles. Or page 137 on parle de 11 ICPE. Il y a lieu de lever cette incohérence	Les cartes page 109 et 110 sont à corriger
Il manque la page 198	En effet cette page n'a pas été imprimée
Problème de numérotation des chapitres, page 160	Ce défaut sera corrigé
<u>PADD</u> Les objectifs de prévention liés à la sismicité doivent être précisés	Ils le seront
<u>Règlement</u> Art 11, Ae : le noir est une teinte inadaptée	Le terme noir ou gris sera enlevé et remplacé par « en harmonie »
Préambule zone N : le ou les périmètres indicés ?	Ces formules sont à revoir
Les ITD ont été supprimés	A priori ce terme n'est pas utilisé dans le règlement
Les SHOB et SHON ont disparu. Parler de surface de plancher	La mise à jour sera faite

Conclusion	
Le travail considérable réalisé sur ce projet de PLU a permis de situer les zones d'aménagement urbain en tenant compte des contraintes liées à l'environnement, l'agriculture et les risques, tout en respectant les objectifs de développement durable.	Dont acte
Le travail réalisé sur les dents creuses semble moins abouti. La forme tentaculaire de Landas tend à faire qualifier de dents creuses des parcelles qui peuvent encore faire l'objet d'exploitation agricole ou qui auraient pour but d'assurer l'accès à d'autres terres. Il est indispensable de définir les vraies dents creuses	Le travail de terrain sur les dents creuses a été réalisé conjointement par le bureau d'études et les élus de la commune. Le tableau (p138) et la carte (p139) recensent un véritable phénomène de « dents creuses », et non d'étalement urbain, dans les zones UA et UB du POS opposable, zones reprises en zone urbaine du PLU pour les raisons évoquées plus haut. Les quelques difficultés éventuelles d'accès aux plaines agricoles ont été étudiées lors d'un travail fin sur les dents creuses de sorte à assurer l'accès aux terres agricoles. La commune prenant en charge le coût d'achat des ER n°1, 3, 4, 6, 7, 8 et 9 inscrits au document graphique du PLU.
Le taux de rétention retenu sur ces dents creuses (30%) semble trop élevé.	Il est en fait (voir plus haut) nettement plus faible que la rétention constatée depuis la date d'approbation du POS en 1987

Principe de prévention des risques	
Tous les risques connus sont identifiés Le phénomène remonté de nappe a fait l'objet d'une mise à jour récente par le BRGM. Les zones situées le long du Courant de l'Hôpital et à l'extrême sud-est du territoire sont concernées par une nappe subaffleurante. Cette information est donc à corriger Il convient d'ajouter le trafic ferroviaire en ce qui concerne le risque « transport de matières dangereuses ».	Dont acte Les informations dont nous disposions (source BRGM) lors de la rédaction du diagnostic indiquaient sensibilité très forte. Les nouvelles informations seront intégrées au rapport Le rapport sera complété.
Eau et milieu naturel	
<u>Gestion des eaux usées</u> La capacité de la STEP de Beuvry la Foret a été déclassée. Malgré ce déclassement elle est chargée à 50% de sa capacité, ce qui laisse augurer des pertes de pollutions importantes. Des études diagnostic ont été lancées par le SIP. Depuis la dissolution de celui-ci le 1/07/2012 c'est le SIDEN-SIAN qui est en charge de la gestion des eaux usées. <u>Gestion des eaux pluviales</u> L'article 4 du règlement des zones devra intégrer la formule suivante : « *le débit de fuite ne devra pas être supérieur au débit généré par la parcelle dans son état initial* » Noréade aura vraisemblablement en charge la gestion des eaux pluviales	Le rapport de présentation et la notice sanitaire intègreront ces informations. Le règlement des zones intégrera cette nouvelle formule

La zone 1 AU au sud de la rue Pulmez semble un peu éloignée du centre bourg . Une localisation plus à l'ouest, au niveau de la zone Us, semble plus opportune et permettrait de réduire les déplacements quotidiens.	Comme indiqué page 160 du rapport de présentation à propos du secteur 5 de la cartographie de la page 157, la localisation des terrains situés au niveau de la zone Us est peu propice à une urbanisation en profondeur. Il n'existe en effet qu'une seule possibilité de passage située rue du Général Leclerc (à 500 m. des équipements centraux de la commune, la zone 1AU sud se situe à 650 m., la différence n'est pas importante).Par ailleurs la consommation de terres agricoles y serait plus importante.
<u>Les objectifs de densité</u> Aucun outil n'est mis en œuvre pour garantir la compatibilité avec le SCoT. Les orientations d'aménagement pourraient contenir cet objectif.	Est-ce bien légal ? Rappelons la réponse faite plus haut : « La commune ayant arrêté son projet de PLU elle n'est pas soumise aux prescriptions issues de la Loi du 12 juillet 2010, de l'ordonnance du 5 janvier 2012, du décret du 29/02/2012 Or c'est le nouvel article L 123-1-4 et le nouveau R 123-3-1 qui introduisent la possibilité pour un PLU d'intégrer, dans les orientations d'aménagement et de programmation, des orientations concernant l'habitat (densité, PLH, ..). C'est donc l'ancien article L123-1 qui s'applique à la commune. Ce dernier n'autorise, dans les orientations d'aménagement, que de « préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics » Le code de l'urbanisme dans sa version antérieure à la Loi ENE sur laquelle s'appuie légalement la commune, n'autorise pas d'inscrire des règles de densité sur les deux seuls documents prescriptifs qui intègrent le dossier PLU (règlement et son document graphique). Ce sont les articles L 123-1-4-13bis et R 123-4 issus de la Loi ENE et du décret de février 2012 qui introduisent cette possibilité et ce uniquement dans les secteurs « *situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés* »
<u>Le commerce</u> L'implantation de surfaces moyennes en zone UE n'est pas cohérente avec l'orientation 3.2.2 du SCoT.	Voir réponse faite à la remarque du SCoT

- celles-ci sont répertoriées sur des espaces agricoles ce qui engendre 9 ha de consommation agricole - la rétention foncière appliquée est importante (30%)	Il s'agit de terrains inscrits depuis 1987 en zone constructible UA et UB (il y a 25 ans) Le POS de 1987 recelait 280 possibilités de construction dans les dents creuses. Environ 150 constructions ont trouvé leur place dans les dents creuses entre 1987 et 2010. Ce qui représente une rétention foncière de 46% sur 25 ans. Ces chiffres, reportés à une période de 10 ans (60 constructions), représentent une rétention foncière de 78% tous les 10 ans. Les 30% prévues dans le PLU sont par conséquent volontaristes et loin des réalités passées
- La localisation de ces dents creuses n'est pas réalisée.	La localisation des dents creuses apparaît sous forme de tableau page 116 et sous forme de cartographie page 117.
<u>Impact sur l'agriculture</u> Il semble qu'une réflexion spécifique entre développement urbain et consommation des terres agricoles ait été menée. L'accès aux parcelles agricoles est garanti par l'utilisation des emplacements réservés et l'utilisation de l'article L 111-3 du Code rural tend à démontrer qu'une concertation importante a été menée pour optimiser les choix d'ouverture à l'urbanisation.	Dont acte
Une approche affinée permettrait de justifier à minima la consommation agricole, soit de la réduire.	La CDCEA considère que l'essentiel de la consommation d'espaces agricoles se situent dans les dents creuses. Or celles-ci sont inscrites en zone urbanisables depuis 1987 (POS), le projet de PLU n'ayant pas étendu les zones UA et UB, conservant strictement les limites des zones telles qu'inscrites au POS. Par ailleurs les dents creuses recensées, insérées dans le tissu urbain, sont généralement de faible largeur et d'un intérêt agricole moindre que la vaste zone 2NA du POS qui, dans le projet de PLU, conserve son usage agricole par une inscription en zone A.
<u>Les deux secteurs à urbaniser</u> La zone 1AU au nord de la rue Pulmez tend à épaissir et participe aux objectifs de développement durable	Dont acte

agricoles consommées : en continuité du bâti existant, le plus souvent en dent creuse.	Sur les chiffres avancés par la CDCEA : Le rapport de présentation du PLU, pages 128 et 129, annonce bien un besoin de 31 à 69 parcelles à inscrire en zone 1AU c'est-à-dire en **extension urbaine** (soit 1,8 à 4,1 ha) et non sur la totalité de la commune. Le même tableau, pages 128 et 129, intègre le fait que les besoins en nouveaux logements sont de 124 à 162 à l'horizon 2021, 93 nouveaux logements devant trouver leur place dans les dents creuses inscrites au POS opposable. Les besoins estimés sont donc de 93 logements dans les dents creuses **plus** 1,8 à 4,1 ha en extension urbaine
Absence d'analyse d'impact sur les exploitations agricoles d'autant que plusieurs parcelles concernent des cultures à haute valeur ajoutée.	Une étude agricole réalisée par la Chambre d'agriculture a permis de repérer les principaux impacts prévisibles des extensions urbaines éventuelles sur l'agriculture. La commune a pris en considération ces analyses. Les dents creuses du POS n'ont pas été recensées par la Chambre d'agriculture comme terres à enjeux.
AVIS DE LA PREFECTURE (avis reçu en commune le 5/10/2012) dossier reçu en sous-préfecture le 18 juin 2012 **Le travail considérable réalisé sur ce projet de PLU a permis de situer les zones d'aménagement urbain en tenant compte des contraintes liées à l'environnement, l'agriculture et les risques, tout en respectant les objectifs de développement durable.**	
Le parti d'aménagement	
Objectifs démographiques Même si la projection démographique correspond à la fourchette haute définie par le SCoT, la croissance est importante au regard de l'évolution démographique.	Il ne s'agit pas en fait, pour le SCoT d'une fourchette haute mais de l'objectif à atteindre pour le secteur dans lequel se situe la commune.
Dents creuses Les dents creuses sont repérées et un véritable calcul semble avoir été réalisé. Cependant :	Dont acte

AVIS de la Région Nord-Pas de Calais:	
Nous nous félicitons des orientations communales suivantes : - urbanisation alliant mixité sociale et générationnelle - mise en valeur des potentialités environnementales et paysagères de Landas	Dont acte
Pour les deux zones à urbaniser rue Pulmez, il serait intéressant d'opter pour le scénario « rajeunissement de la population » (31 logements) ainsi une seule des deux zones serait classer en zone 1AU, la deuxième en zone 2AU.	L'article R 123-6 n'autorise de créer des zones 2AU que dans le cas où les réseaux situés au droit de la zone sont insuffisants. Ce n'est pas le cas rue Pulmez
La densité minimale de 17 logements à l'ha paraît faible	C'est celle qui a été définie par le SCoT Grand Douaisis
A ce sujet on regrette dans les orientations d'aménagement, document opposable, l'absence d'un seuil minimal de densité. L'EPF a défini une densité minimale de 25 logements/ha dans les communes périurbaines	Dans l'état des textes législatifs qui codifient les PLU arrêtés avant le 30 juin 2012, les PLU ne peuvent intégrer des règlements qui définissent un seuil minimal de densité.
Enfin, il serait intéressant d'envisager la construction des logements des zones AU dans le cadre d'une réflexion d'éco-quartier.	En effet
AVIS de la CDCEA : avis défavorable	
Consommation d'espace agricole importante. La consommation de foncier agricole peut être estimée à environ 11,8ha. Or l'ouverture à l'urbanisation, en regard des prévisions démographiques donne une surface entre 1,8 et 4,1 ha. Toutefois on peut noter l'effort de la commune sur l'emplacement des terres	Le SCoT Grand Douaisis avait prévu une consommation d'espaces agricoles en extension urbaine plus importante que celle inscrite au PLU : Le SCoT autorisait 9 ha d'extension urbaine à l'horizon 2018. La commune ne consomme que 3,89 ha à l'horizon 2021

- la commune ne consomme que 3,3 ha, soit environ 30%des droits à construire, ce développement est pertinent - le travail sur les logements vacants est à souligner et participent aux objectifs de maîtrise des consommations foncières Toutefois : Article 6, Dans les secteurs situées en dehors des zones urbanisées, le recul des constructions doit être de : 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 938 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 158 6 mètres par rapport à l'alignement des RD 126 et RD 126a	Seule la zone agricole (A) est concernée, la zone Np étant inconstructible. Le règlement de la zone A sera complété
En agglomération, toute construction doit être implantée : Soit à l'alignement Soit à 10 mètres de l'axe	Cette règle (recul de 10 m ou alignement), si elle était appliquée, risque de poser de nombreux problèmes. La commune, en zone UA et en zone UB conservera la rédaction actuelle de l'article 6
Les exceptions pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne doivent pas créer de gêne de visibilité ou de sécurité	La rédaction pourra être complétée
Cette règle doit pouvoir s'adapter pour les extensions et les dents creuses	Ces adaptations sont prévues au règlement
Toutes les zones ouvertes à l'urbanisation et débouchant sur une RD devront faire l'objet d'une étude d'accès	L'article 3 des zones prend en compte cette obligation

bâtiments. Le règlement et le zonage devra permettre le développement de l'exploitation	commune, par le classement en zone Np, cherche à préserver les terres agricoles d'une part et à préserver de toute nouvelle construction, au contact de la salle polyvalente et du cœur de village, cet espace de respiration.
Les zones Nj correspondent elles réellement à des jardins ?	Les secteurs classés en zone Nj correspondent effectivement à des jardins
<u>Emplacements réservés</u> Si les ER n° 12, 14, 15 et 16 ne correspondent pas à des chemins déjà existants physiquement nous demandons que ces ER prennent en compte le parcellaire agricole, après concertation locale, afin de ne pas traverser et déstructurer une plaine agricole	Ces 4 ER correspondent à des chemins existants dont certains sont d'ailleurs bitumés.
Le tracé de l'ER 15 diffère selon la liste des ER et le zonage	Le tracé est le même sur les deux documents mais il semble qu'un « bug » informatique ait affecté le tracé des espaces boisés classés.
AVIS ARS: pas de remarques particulières	
Les projets d'urbanisation devront être en adéquation avec la ressource en eau disponible et les réseaux de dimensions suffisantes	C'est ce que démontre le rapport de présentation
AVIS du Conseil Général du Nord:	
Le projet de PLU répond aux prescriptions du Département en matière d'aménagement : - une partie des deux zones AU intègre du bâti abandonné et une friche urbaine - les zones AU renforcent la centralité du village puisque situées non loin du centre urbain et des équipements	Dont acte

AVIS de la Chambre d'Agriculture: avis réservé sur la zone Np à l'arrière de la ferme de Mr Dupont	
Rapport de présentation Modifier la légende : les ICPE pratiquent l'élevage Analyse des besoins (p115) : les contraintes visent toutes les exploitations agricoles	Le rapport sera complété
Orientations du PADD P157-158 : les élus se sont également prononcés en faveur de la protection de l'éleveur concerné	Le rapport sera complété
P 160 : il est inexact de dire qu'on rend plus de 8 ha à l'agriculture. Certaines zones 2NA, inadaptées, conservent leur usage agricole.	On écrira « conserve leur usage agricole »
P 189 : La loi d'orientation agricole n'est plus applicable en l'état.	L'écriture sera remaniée
La réciprocité concerne aussi les élevages non classés (souvent 50 mètres).	Le rapport sera complété
Prise en compte des ICPE : Si la commune souhaite une règle d'éloignement différente, l'article L 111-3 du code rural énonce qu'elle est fixée par le PLU. Cette distance métrique n'apparaît pas. Cette imprécision ne peut demeurer en l'état.	La distance métrique complétera le document
Zonage et règlement Zone A : permettre des changements jusque l'enquête publique	D'éventuels changements pourront intervenir suite à des observations ou demandes formulées lors de l'enquête publique.
La zone Np au centre du village s'inscrit sur des pâtures attenantes à une exploitation agricole incluant même un bâtiment. La zone Np autorise l'extension mais ne permet pas la création de nouveaux	Ces terrains situés au cœur du centre bourg correspondent à des prairies indispensables au fonctionnement d'une exploitation agricole située dans la zone UA limitrophe. En accord avec l'agriculteur, la

PLU La desserte des zones d'urbanisation future particulièrement celle du sud de la rue Pulmez ne permet pas de réaliser un bouclage.	
AVIS du Parc Naturel Régional de Scarpe-Escaut : Qualité du projet dans ses grandes lignes tant sur le fond que sur la forme	
Le PLU répond aux orientations de la Charte du Parc	Dont acte
<u>Du point de vue de l'urbanisme</u> La limitation de l'emprise au sol en zone urbaine va plutôt à l'encontre de l'objectif de densité affirmé	L'emprise au sol telle que définie permet en zone UB, par exemple, là où l'emprise au sol est fixée à 30% et les hauteurs à R+C de construire une habitation de 180m2 de surface de plancher sur une parcelle de 300 m2 ou de 100 m2 habitable sur une parcelle de 170 m2
<u>Du point de vue du paysage</u> Le contenu architectural et paysager des orientations d'aménagement devra être étoffé	C'est l'ancien article L123-1 qui s'applique à la commune. Ce dernier n'autorise, dans les orientations d'aménagement, que de « préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics »
Le règlement (art11) relatif au réseau de distribution devrait être rédigé de la manière suivante : « les équipements et installations destinés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser au contexte environnant »	Le règlement sera complété par cette formule
<u>Du point de vue de l'eau</u> Le risque d'inondation, rue Talbot, minimisé grâce à des travaux, subsiste néanmoins : un indice i pourrait s'accompagner de restrictions et d'occupation et d'utilisation des sols .	L'inondation constatée était d'origine purement technique. Ces désordres ne devraient plus se reproduire suite aux travaux effectués.

<u>Protection de la ressource en eau</u> Le PLU traite bien la question	Dont acte
<u>Gestion des risques</u> Le règlement de la zone N indique que la zone comprend deux périmètres indicés (i) or aucune prescription réglementaire n'apparaît au règlement. Cela remet en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT sur ce point	La mention faisant référence aux périmètres indicés (i), dans le préambule de la zone N est une erreur matérielle. Le préambule précise que la zone Npt comprend les espaces à enjeux ainsi que les zones humides recensées sur la commune. Le règlement de ce secteur y interdit toute construction, à l'exception des constructions et installations de moins de 20 m2 liées aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces prescriptions permettent de prendre pleinement en compte le risque inondation par remontée de nappe identifié le long du courant de l'Hôpital et à proximité de l'A23
<u>Energies renouvelables et techniques alternatives</u> Le PLU est compatible avec le SCoT sur ce point	Dont acte
Conclusion	
La zone 1AU située au sud de la rue Pulmez est à mieux justifier et les orientations d'aménagement doivent affirmer la participation au renforcement du centre bourg Aucune prescription spécifique ne permet de s'assurer du respect de la densité demandé par le SCoT Les zones UE et UB autorisent le commerce. Le règlement et/ou le zonage sont à revoir sur ce point. Le risque inondation n'est pas traité dans les documents prescriptifs du	

	illégal. Interdire le commerce dans la zone UB ou dans une fraction de la zone UB revient à empêcher la prescription 3.2.5 « Assurer une mixité fonctionnelle » inscrite au DOG du SCoT et de ce fait rendre le PLU incompatible avec le SCoT. Si la crainte est de voir des commerces de grande taille s'implanter en zone UB, rappelons que le législateur a prévu que les SCoT ou les PLU (article L 123-1-5-14°) puissent se doter de « Documents d'Aménagement Commercial » (DAC) qui sont une réponse réfléchie plutôt qu'une interdiction complète de tout commerce quelle qu'en soit la taille et l'activité
<u>Activité agricole</u> Le règlement de la Zone Ae aurait pu prescrire des règles plus précises concernant l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques . Cela ne remet pas en cause la bonne compatibilité du PLU avec le SCoT	Dont acte
<u>Développement touristique</u> Les mesures prises dans le PLU vont dans le sens d'un développement touristique	Dont acte
Environnement	
<u>Espaces et sites naturels à protéger</u> Le PLU protège les zones humides tel que le demande le SCoT	Dont acte
<u>Valorisation du patrimoine bâti</u> Le PLU est compatible avec le SCoT sur ce point	Dont acte

Vu le nombre important de parcelles non construites en zone U mais en étalement linéaire, le zonage aurait pu se limiter aux parcelles bâties et favoriser une zone d'urbanisation future plus importante en centre bourg afin de ne pas conforter les zones urbaines les plus excentrées.	Le SCoT, dans son DOG, ne remet pas en cause le classement en zone urbaine des terrains déjà inscrits en zone UA ou UB. L'orientation 3.2.2 parle bien de tenir «compte de l'enveloppe urbaine actuelle des communes (U+1AU) ». La commune de Landas par souci de sécurité juridique de son document d'urbanisme ne remet pas en cause le classement de parcelles en zone UA ou UB, ce classement datant de 1987. Depuis 25 ans, des successions ont eu lieu. Les terrains classés en zone U ont été valorisés et ont pu donner lieu à d'importants droits de succession.
<u>Mixité sociale et fonctionnelle</u> Le PLU est compatible avec le SCoT sur ce point même si les orientations d'aménagement des nouveaux quartiers auraient pu être plus précises en évoquant la mixité sociale	Dont acte
<u>Urbanisme de projet et orientations d'aménagement</u> L'approche est compatible avec le SCoT	Dont acte
Développement économique	
<u>Zone d'activité économique</u> Le règlement de la zone UE autorise le commerce ce qui remet en cause la bonne compatibilité du PLU avec le SCoT	En effet. La coopérative agricole commercialise toute une série de produit, d'où l'autorisation des commerces dans la zone UE. Une solution peut être introduite afin de ne pas autoriser de nouveaux commerces dans la zone UE : Inscrire au règlement que toute nouvelle construction liée à des activités commerciale est interdite.
<u>Activités commerciales</u> Le règlement de la zone UB autorise tout type d'implantation commerciale ce qui est incompatible avec l'orientation du SCoT. Il conviendra de revoir le règlement de la zone UB ou de créer des sous-secteurs.	Conformément au code de l'urbanisme (R 123-9, antépénultième paragraphe) le règlement peut interdire ou autoriser les implantations commerciales. Par contre, interdire le commerce au dessus d'un certain seuil de taille ou en fonction d'un type d'activité commerciale est

Habitat	
<u>Consommation économe de l'espace</u> Le PLU est compatible avec le compte foncier	Dont acte
<u>Densité</u> Le PADD ne reprend pas les objectifs de densité	Le PADD pourrait être complété
La superficie des zones d'urbanisation future a certes été calculée par rapport à la densité demandée par le SCoT, mais les orientations d'aménagement ne prévoient rien en terme de densité et aucun chiffre de logements à construire par zone n'est indiqué.	La commune ayant arrêté son projet de PLU, elle n'est pas soumise aux prescriptions issues de la Loi du 12 juillet 2010, de l'ordonnance du 5 janvier 2012, du décret du 29/02/2012 Or c'est le nouvel article L 123-1-4 et le nouveau R 123-3-1 qui introduisent la possibilité pour un PLU d'intégrer, dans les orientations d'aménagement et de programmation, des orientations concernant l'habitat (densité, PLH, ..). C'est donc l'ancien article L123-1 qui s'applique à la commune. Ce dernier n'autorise, dans les orientations d'aménagement, que de « préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics »
Aucun document prescriptif du PLU n'affirme de règles précises relatives à la densité. Cela remet en cause la bonne compatibilité du PLU avec le SCoT	Le code de l'urbanisme dans sa version antérieure à la Loi ENE sur laquelle s'appuie légalement la commune, n'autorise pas d'inscrire des règles de densité sur les deux seuls documents prescriptifs qui intègrent le dossier PLU (règlement et son document graphique). Ce sont les articles L 123-1-4-13bis et R 123-4 issu de la Loi ENE et du décret de février 2012 qui introduisent cette possibilité et ce uniquement dans les secteurs « *situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés* »
<u>Réinvestissement des espaces urbains existants</u> Le PLU est compatible avec le SCoT	Dont acte

	remet pas en cause une plaine agricole homogène, ce qui n'est pas le cas d'une extension de la zone la plus centrale
<u>Stationnement, transports collectifs, déplacements piétons, cyclistes</u> <u>Transports en commun</u> Les arrêts de bus auraient pu être localisés et les futurs secteurs d'habitat auraient pu être mis en relation avec ces arrêts. Le PLU pourrait être complété	Le seul arrêt de bus fonctionnant toute l'année (hors vacances scolaires) est situé sur la RD 938 comme l'indique le rapport de présentation page 66 (arrêt « 4 chemins, ligne 225). Cet arrêt se situe à plus de 3,5 km à vol d'oiseau du centre de la commune. Il est donc totalement illusoire dans l'état actuel des transports collectifs par route de penser qu'il puisse y avoir une différence sensible entre le positionnement des deux zones d'urbanisation future
Les besoins concernant les transports en commun n'apparaissent pas dans le PADD	Le PADD reprend les objectifs politiques de la commune en terme d'aménagement de l'espace. Les besoins constatés en terme de transport en commun (dont la réalisation ne dépend pas de la commune) sont décrits page 120 du rapport de présentation.
Concernant l'arrêt SNCF, le PLU répond aux objectifs du SCoT	Dont acte
<u>Liaisons douces</u> La thématique est bien abordée dans le PLU	Dont acte
<u>Voirie</u> La thématique infrastructure voirie est bien appréhendée dans le PLU	Dont acte
Cependant la zone 1AU située au sud est en impasse. Il conviendrait de réaliser un bouclage afin de ne pas enclaver ce quartier, même si un sentier piéton vient compléter la desserte. Cela remet en cause la compatibilité du PLU.	Le DOG du SCoT (3.2.2, page 256) stipule que « *les liaisons avec les quartiers limitrophes doivent être imaginées afin d'éviter l'enclavement des nouveaux quartiers* » Le PLU, au vu de la taille de cette zone 1AU (peut-on parler de nouveau quartier quand il s'agit d'une zone d'environ 1,2 ha?) a prévu un bouclage piéton (voie nouvelle et cheminement) en compatibilité avec le SCoT qui ne parle que de liaisons et non de voies automobiles

AVIS DES SERVICES	*RÉPONSE DE LA COMMUNE*
AVIS DU SCoT Grand Douaisis (avis favorable sous réserve de la prise en compte de 5 points)	
Organisation territoriale	
<u>Objectifs démographiques</u> L'objectif est compatible avec les objectifs du SCoT Grand Douaisis	Dont acte.
<u>Armature urbaine</u> Le PLU ne remet pas en cause les objectifs du SCoT	Dont acte
<u>Situation de l'urbanisation future</u> L'une des 2 zones d'urbanisation future se trouve en position centrale par rapport au village. Elle correspond bien aux objectifs du SCoT	Dont acte
La deuxième zone se situe plus loin du centre bourg et ne participe pas au renforcement de la centralité villageoise. La commune justifie ce choix par la présence de nombreuses ICPE agricoles qui influencent effectivement les futurs secteurs d'habitat. Cependant la zone 1AU la plus proche du centre aurait pu être étendue d'avantage afin d'accueillir la nouvelle population envisagée La relation entre zones d'urbanisation future et transports collectifs n'est pas faite. La localisation de la zone 1AU la plus excentrée peut poser question quant à sa localisation et mérite d'être mieux justifiée	Etendre la zone la plus proche du centre impliquait d'entamer une plaine agricole homogène recensée comme telle par la Chambre d'agriculture et située à l'ouest du chemin existant. En ce qui concerne la zone située au sud de la rue Pulmez, le front-à-rue de cette zone, composée de deux parcelles, est déjà classé en zone urbaine du POS et comporte un bâtiment en friche. La commune a acquis ces terrains le 17 août 2010 suite à une DPU datée du 17 mai 2010. Ce sont, à l'heure actuelle, les seuls terrains sur lesquels la commune a la maîtrise foncière pour réaliser des logements locatifs sociaux dont Landas manque cruellement. Enfin cette zone n'empiète que de 0,88 ha sur la zone agricole et ne

SOUS PREFECTURE DE DOUAI 28 JAN. 2014 ARRIVEE

Vu pour être annexé à la DCM du 23 JAN. 2014
Le Maire

MAIRIE DE LANDAS (NORD)

Camille MOLLET

Vu pour être annexé à la DCM du 23 JAN. 2014
Le Maire
Camille MOLLET

MAIRIE DE LANDAS NORD

SOUS PREFECTURE DE DOUAI
28 JAN. 2014
ARRIVEE

ANNONCES LÉGALES

UDICIAIRES

es judiciaires et légales.
-de-Calais 5.23 euros.

ins.
heures.
RY

anie cantenac,
latour,

, aloxe corton,
ambertin,

E.
sujettis

3

1228954400

J, Avocats,

LUES

est à LILLE Nord, 10, ave-
au Barreau de CAMBRAI,

RT Nord

a

DIX MILLE EUROS)

) HEURES

de CAMBRAI, au Palais de
publique au plus offrant et

à 12 heures et le mardi 10
huissier de Justice 3 rue du

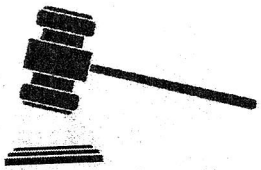
ès ledit Tribunal.
du Juge de l'Exécution du
du Château de Selles ainsi
cier poursuivant.

du TRIBUNAL DE GRANDE
et à la SCP LECOMPTE -

1229289200

E
VINES
NES
.37
02002 - 350
06
om

s et à 20 h 30
ITE



Cabinet de la SCP LECOMPTE - LEDIEU, Avocats,

48 rue Gambetta 59540 CAUDRY
Tel : 03 27 85 80 71

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

A la demande de la Société Agricole Nord de France dont le siège est à LILLE Nord, 10, avenue Foch représentée par la SCP LECOMPTE & LEDIEU, avocats au Barreau de CAMBRAI, 48, rue Gambetta 59540 CAUDRY.

Une maison sise sur la Commune de CAMBRAI Nord
24 rue Sadi Carnot
Cadastrée section AP n° 693
Pour une contenance totale de 01a 24 ca

Construite en pierre et briques et recouverte d'une toiture en ardoises, comprenant :
RDC : véranda, cuisine ;
1er étage : séjour, salle de bains, 2e étage : chambre, mezzanine, pièce d'eau, 2 pièces en façade ; extérieur : petite pelouse, pièce sur le derrière, garage, cave. L'immeuble est occupé.
CE : néant - GES : néant

MISE A PRIX : ..... 30.000 € (TRENTE MILLE EUROS)

Il sera procédé

LE VENDREDI 17 JANVIER 2014 A 9 HEURES

devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de CAMBRAI, au Palais de Justice, rue du Château de Selles, à sa vente par adjudication publique au plus offrant et dernier enchérisseur.
Date des visites : Le mardi 3 décembre 2013 de 11 heures à 12 heures et le mardi 7 janvier 2014 de 11 heures à 12 heures par Me CARPENTIER Huissier de Justice, 3, rue du Maréchal Mortier 59360 LE CATEAU.

Les enchères ne seront reçues que par le Ministère d'avocat près ledit Tribunal.
Le cahier des conditions de vente peut être consulté au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de CAMBRAI, Palais de Justice, rue du Château de Selles ainsi qu'au cabinet de la SCP LECOMPTE & LEDIEU, avocat du créancier poursuivant.

Pour de plus amples renseignements, s'adresser : Au Greffe du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE CAMBRAI où est déposé le cahier des charges et à la SCP LECOMPTE - LEDIEU, Avocats, 48 rue Gambetta 59540 CAUDRY.

1229060000

ANNONCES ADMINISTRATIVES

Arrêté du 21 décembre 2012 relatif au tarif annuel des annonces judiciaires et légales.
Prix Unitaire ht à la ligne par colonne : Nord 5.23 euros - Pas-de-Calais 5.23 euros.

Avis administratifs

AVIS

Commune de SAINT-SYLVESTRE-CAPPEL

APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par délibération du conseil municipal de SAINT-SYLVESTRE-CAPPEL en date du 18 octobre 2013, la modification du plan local d'urbanisme de la commune a été approuvée.
Le dossier de modification simplifiée du PLU approuvée est tenu à la disposition du public à la mairie du lundi au vendredi de 8h30 à 12heures et à la Sous-Préfecture de DUNKERQUE.

1229447600

REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE D'AIX-LES-ORCHIES

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Avis

Par délibération en date du 24 octobre 2013, le Conseil Municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune.
Le dossier de Plan Local d'Urbanisme est tenu à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures d'ouverture et à la Sous-Préfecture.

1229476600

REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE DE LANDAS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1

AVIS AU PUBLIC

Vu le Code de l'Urbanisme, article L 123-13 et R 123-20-2 notamment,
Projet de la 1re modification simplifiée,
Monsieur le maire informe qu'une mise à disposition du public relative au projet de première modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de LANDAS sera ouverte du 2 décembre 2013 au 3 janvier 2014.
Ce projet de modification simplifiée porte sur la rectification d'une erreur matérielle concernant l'article UB 5 " en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700m2 ", remplacé par : " en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 400m2.
Le dossier de projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme et l'exposé de ses motivations (consultables sur le site internet de LANDAS) seront mis à disposition du public comme suit à la mairie de LANDAS place Sadi Carnot pendant 32 jours consécutifs du 2 décembre 2013 au 3 janvier 2014 :
- Lundi de 9 heures à 12 heures et de 15 h 30 à 16 h 30
- Mardi de 9 heures à 12 heures et de 15 h 30 à 16 h 30
- Mercredi de 9 heures à 12 heures et de 15 h 30 à 16 h 30
- Jeudi de 9 heures à 12 heures et de 15 h 30 à 16 h 30
- Vendredi de 9 heures à 12 heures et de 15 h 30 à 16 h 30
- Samedi de 9 heures à 12 heures.

Un registre permettant au public de consigner ses observations sera ouvert au secrétariat de la Mairie de LANDAS

1229492100

Enquêtes publiques

DREAL NORD - PAS-DE-CALAIS

DECISION DE PROLONGATION
DE LA DUREE DE L'ENQUETE PUBLIQUE DU PLAN DE PROTECTION
DE L'ATMOSPHERE DU NORD-PAS-DE-CALAIS

Je soussigné Jean-Paul HÉMERY en ma qualité de Président de la Commission d'enquête et sur avis unanime de l'ensemble de ses membres qui lui a donné délégation pour appliquer la décision, désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille, et chargé par arrêté inter préfectoral de Monsieur le Préfet de la Région Nord-Pas de Calais, Préfet du Nord et de Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais du 1er octobre 2013, de conduire l'Enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan de Protection de l'Atmosphère du Nord-Pas-de-Calais, sur l'ensemble du territoire du Nord-Pas-de-Calais du 25 octobre au 27 novembre 2013 inclus.
Vu l'article R. 123-6 du Code de l'Environnement, relatif à la prolongation de la durée de l'Enquête.
Vu l'article R. 123-11 du Code de l'Environnement relatif à la publicité de l'enquête.
- Considérant que l'application de l'article R. 123-11 a été mise en œuvre ;
- Considérant que cette insuffisance d'information n'a pas permis au public d'être suffisamment informé pour participer à l'enquête ;
- Considérant que pour une région peuplée de plus de quatre millions d'habitant, soit la quatrième région au niveau national, cette insuffisance d'information n'a pas permis au public de participer activement à l'enquête ;
- Suite à la concertation et l'avis favorable de la nécessité de prorogation, exprimé à l'unanimité par l'ensemble des Commissaires Enquêteurs lors d'une réunion de synthèse de la Commission d'Enquête, dont délégation de signature a été donnée au président pour l'application de la décision ;
- Considérant l'importance des enjeux et de l'absence des contributions du public à la date de la décision.

Décide :
La duré de l'enquête précitée est prorogée de 15 (quinze) jours, soit du jeudi 28 novembre au jeudi 12 décembre 2013 inclus.
Demande à Monsieur le Préfet de la Région Nord-Pas-de-Calais, Préfet du Nord, pour action de la Direction des politiques publiques, du Bureau de l'Animation Territoriale Interministérielle (BATI) :
- de bien vouloir prendre les mesures nécessaires pour porter cette décision à la connaissance des services et des différents territoires concernés par le projet, notamment pour assurer sa publicité.

Treize permanences supplémentaires seront assurées par l'ensemble des membres de la Commission d'Enquête soit les :
- Lundi 2 décembre, de 13 h 30 à 16 heures, en Sous-préfecture de BETHUNE ;
- Mardi 3 décembre, de 13 h 30 à 16 heures, en Sous-préfecture de VALENCIENNES ;
- Mercredi 4 décembre, de 9 heures à 12 heures, en Sous-préfecture de SAINT-OMER ;
- Jeudi 5 décembre, de 13 h 30 à 16 h 30, en Sous-préfecture de DUNKERQUE ;
- Vendredi 6 décembre, de 8 h 30 à 11 h 30, en Sous-préfecture d'AVESNES-SUR-HELPE ;
- Vendredi 6 décembre, de 8 h 30 à 11 h 30, en Sous-préfecture de BOULOGNE-SUR-MER ;
- Vendredi 6 décembre, de 13 heures à 15 h 45, en Sous-préfecture de CALAIS ;
- Lundi 9 décembre, de 13 h 30 à 16 h 30, en Sous-préfecture de LENS ;
- Jeudi 12 décembre, de 13 h 30 à 16 h 30, en Sous-préfecture de CAMBRAI ;
- Jeudi 12 décembre, de 13 h 30 à 16 h 30, en Sous-préfecture de DOUAI ;
- Jeudi 12 décembre, de 13 heures à 16 heures, en Sous-préfecture de MONTREUIL-SUR-MER ;
- Jeudi 12 décembre, de 13 h 30 à 16 h 30, en Préfecture du Pas-de-Calais à ARRAS ;
- Jeudi 12 décembre, de 13 heures à 16 heures, en Préfecture du Nord à LILLE, siège de l'enquête.

Fait le 20 novembre 2013,
Pour la Commission d'Enquête,
Jean-Paul HEMERY, Président.

1229627900

VENTE AUX ENCHERES

Département du Nord

COMMUNE de
LANDAS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LANDAS

SEANCE DU 23 JANVIER 2014

L'an deux mil quatorze, le vingt trois janvier, à dix neuf heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Camille MOLLET

COMMUNE DE LANDAS
- 6 FEV. 2014
ARRIVEE

PRESENTS : Tous les membres en exercice sauf
ABSENTS EXCUSES : Anne WAVRIN
ABSENTS: Régis DUPIRE – Isabelle ZULIANI
SECRETAIRE : Maryline DELANGUE

SOUS PREFECTURE
DE DOUAI
28 JAN. 2014
ARRIVEE

NOMBRE DE
conseillers en exercice : 18
de présents : 15
de votants : 15

Date de la convocation :
16 janvier 2014

Date d'affichage :
16 janvier 2014

Objet : Approbation de la modification N°1 du PLU

Acte rendu exécutoire
après dépôt en sous-préfecture
de DOUAI
le 27 janvier 20104
et publication ou notification
le 27 janvier 2014

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-13, L123-19 et L 123-13-3;
Vu le projet mis à disposition du public du 2 décembre 2013 au 3 janvier 2014 ;
Vu l'absence de remarques formulées par le public;
Considérant que le projet est prêt à être approuvé ;
Après en avoir délibéré et à l'unanimité:

- décide d'approuver le dossier de modification simplifiée du PLU tel qu'il est annexé à la présente ;

- dit que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R 123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal ;

- dit que le dossier est tenu à la disposition du public à la mairie de Landas et à la Sous Préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture ;

- dit que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification n°1 du PLU sont exécutoires dès l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité : affichage en mairie et insertion dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits
Pour extrait conforme

Pour extrait conforme

Le Maire,

Camille MOLLET

MAIRIE DE LANDAS NORD

Le Maire,

Camille MOLLET

MAIRIE DE LANDAS NORD

Place Sadi Carnot • B.P. 40505 - LANDAS • 59358 ORCHIES Cedex
Tél. 03 20 61 52 19 - Fax 03 20 79 15 70
E-mail : commune-de-landas@wanadoo.fr - www.mairie-landas.fr

DÉPARTEMENT DU NORD
COMMUNE DE
LANDAS

DEPARTEMENT DU NORD
COMMUNE DE LANDAS

REGISTRE DE MISE A DISPOSITION

Vu pour être annexé à la DCM du 23 JAN. 2014
Le Maire

Camille MOLLET

Pour :

□ Schéma de cohérence territoriale (SCOT)

■ Plan local d'urbanisme (PLU)

□ Carte Communale

□ Installations classées pour la protection de l'environnement

□ Délimitation des zones d'assainissement (collectif ou non collectif), des zones nécessitant des mesures de maîtrise du débit, de l'écoulement, de la collecte ou du stockage… des eaux pluviales.

□ Autres : _____

Relatif à : **la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LANDAS**

Objet

Modification simplifiée n°1 du PLU

Arrêté d'ouverture de la mise à disposition

Arrêté N°76/2013 en date du 19/11/2013
De Camille MOLLET, Maire de LANDAS

Durée de la mise à disposition :

Date d'ouverture : 2 décembre 2013 Date de clôture : 3 janvier 2014
Siège de l'enquête : Mairie LANDAS
Lieux, jours et heures de consultation du dossier d'enquête :
Lundi au vendredi 9h - 12h 15h30 - 16h30
Samedi de 9h à 12h

Ce registre de mise à diposition

comportant : six feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le Maire, et est destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par correspondance au nom du Maire à la mairie de Landas.

1er feuillet
Le Maire

Camille MOLLET

MAIRIE DE LANDAS
NORD

Le Maire

Mollet

Camille MOLLET

MAIRIE DE LANDAS NORD

Le Maire

Camille MOLLET

MAIRIE DE LANDAS
NORD

Le Maire

Mollet

Camille MOLLET

Le Maire,

Mollet

Camille MOLLET

MAIRIE DE LANDAS NORD

Le délai de mise à disposition étant expiré,

Je, soussigné, Camille MOLLET, déclare clos le présent registre qui a été mis à disposition du public du 2 décembre 2013 au 3 janvier 2014

Les observations consignées au registre sont au nombre de NÉANT

De la page n° 2 à la page n° 11

En outre, j'ai reçu — lettres, notes écrites ou courriels qui sont annexés au présent registre.

MAIRIE DE LANDAS NORD

Le Maire

Camille MOLLET

6e et dernier feuillet

Le Maire

Camille MOLLET

MAIRIE DE LANDAS NORD

AVIS DES SERVICES	*RÉPONSE DE LA COMMUNE*
AVIS DU SCoT Grand Douaisis (avis favorable sous réserve de la prise en compte de 5 points)	
Organisation territoriale	
Objectifs démographiques L'objectif est compatible avec les objectifs du SCoT Grand Douaisis	Dont acte.
Armature urbaine Le PLU ne remet pas en cause les objectifs du SCoT	Dont acte
Situation de l'urbanisation future L'une des 2 zones d'urbanisation future se trouve en position centrale par rapport au village. Elle correspond bien aux objectifs du SCoT	Dont acte
La deuxième zone se situe plus loin du centre bourg et ne participe pas au renforcement de la centralité villageoise. La commune justifie ce choix par la présence de nombreuses ICPE agricoles qui influencent effectivement les futurs secteurs d'habitat. Cependant la zone 1AU la plus proche du centre aurait pu être étendue d'avantage afin d'accueillir la nouvelle population envisagée La relation entre zones d'urbanisation future et transports collectifs n'est pas faite. La localisation de la zone 1AU la plus excentrée peut poser question quant à sa localisation et mérite d'être mieux justifiée	Etendre la zone la plus proche du centre impliquait d'entamer une plaine agricole homogène recensée comme telle par la Chambre d'agriculture et située à l'ouest du chemin existant. En ce qui concerne la zone située au sud de la rue Pulmez, le front-à-rue de cette zone, composée de deux parcelles, est déjà classé en zone urbaine du POS et comporte un bâtiment en friche. La commune a acquis ces terrains le 17 août 2010 suite à une DPU datée du 17 mai 2010. Ce sont, à l'heure actuelle, les seuls terrains sur lesquels la commune a la maîtrise foncière pour réaliser des logements locatifs sociaux dont Landas manque cruellement. Enfin cette zone n'empiète que de 0,88 ha sur la zone agricole et ne

	remet pas en cause une plaine agricole homogène, ce qui n'est pas le cas d'une extension de la zone la plus centrale
<u>Stationnement, transports collectifs, déplacements piétons, cyclistes</u> <u>Transports en commun</u> Les arrêts de bus auraient pu être localisés et les futurs secteurs d'habitat auraient pu être mis en relation avec ces arrêts. Le PLU pourrait être complété	Le seul arrêt de bus fonctionnant toute l'année (hors vacances scolaires) est situé sur la RD 938 comme l'indique le rapport de présentation page 66 (arrêt « 4 chemins, ligne 225). Cet arrêt se situe à plus de 3,5 km à vol d'oiseau du centre de la commune. Il est donc totalement illusoire dans l'état actuel des transports collectifs par route de penser qu'il puisse y avoir une différence sensible entre le positionnement des deux zones d'urbanisation future
Les besoins concernant les transports en commun n'apparaissent pas dans le PADD	Le PADD reprend les objectifs politiques de la commune en terme d'aménagement de l'espace. Les besoins constatés en terme de transport en commun (dont la réalisation ne dépend pas de la commune) sont décrits page 120 du rapport de présentation.
Concernant l'arrêt SNCF, le PLU répond aux objectifs du SCoT	Dont acte
<u>Liaisons douces</u> La thématique est bien abordée dans le PLU	Dont acte
<u>Voirie</u> La thématique infrastructure voirie est bien appréhendée dans le PLU	Dont acte
Cependant la zone 1AU située au sud est en impasse. Il conviendrait de réaliser un bouclage afin de ne pas enclaver ce quartier, même si un sentier piéton vient compléter la desserte. Cela remet en cause la compatibilité du PLU.	Le DOG du SCoT (3.2.2, page 256) stipule que « *les liaisons avec les quartiers limitrophes doivent être imaginées afin d'éviter l'enclavement des nouveaux quartiers* » Le PLU, au vu de la taille de cette zone 1AU (peut-on parler de nouveau quartier quand il s'agit d'une zone d'environ 1,2 ha?) a prévu un bouclage piéton (voie nouvelle et cheminement) en compatibilité avec le SCoT qui ne parle que de liaisons et non de voies automobiles

Habitat	
<u>Consommation économe de l'espace</u> Le PLU est compatible avec le compte foncier	Dont acte
<u>Densité</u> Le PADD ne reprend pas les objectifs de densité	Le PADD pourrait être complété
La superficie des zones d'urbanisation future a certes été calculée par rapport à la densité demandée par le SCoT, mais les orientations d'aménagement ne prévoient rien en terme de densité et aucun chiffre de logements à construire par zone n'est indiqué.	La commune ayant arrêté son projet de PLU, elle n'est pas soumise aux prescriptions issues de la Loi du 12 juillet 2010, de l'ordonnance du 5 janvier 2012, du décret du 29/02/2012 Or c'est le nouvel article L 123-1-4 et le nouveau R 123-3-1 qui introduisent la possibilité pour un PLU d'intégrer, dans les orientations d'aménagement et de programmation, des orientations concernant l'habitat (densité, PLH, ..). C'est donc l'ancien article L123-1 qui s'applique à la commune. Ce dernier n'autorise, dans les orientations d'aménagement, que de « préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics »
Aucun document prescriptif du PLU n'affirme de règles précises relatives à la densité. Cela remet en cause la bonne compatibilité du PLU avec le SCoT	Le code de l'urbanisme dans sa version antérieure à la Loi ENE sur laquelle s'appuie légalement la commune, n'autorise pas d'inscrire des règles de densité sur les deux seuls documents prescriptifs qui intègrent le dossier PLU (règlement et son document graphique). Ce sont les articles L 123-1-4-13bis et R 123-4 issu de la Loi ENE et du décret de février 2012 qui introduisent cette possibilité et ce uniquement dans les secteurs « *situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés* »
<u>Réinvestissement des espaces urbains existants</u> Le PLU est compatible avec le SCoT	Dont acte

Vu le nombre important de parcelles non construites en zone U mais en étalement linéaire, le zonage aurait pu se limiter aux parcelles bâties et favoriser une zone d'urbanisation future plus importante en centre bourg afin de ne pas conforter les zones urbaines les plus excentrées.	Le SCoT, dans son DOG, ne remet pas en cause le classement en zone urbaine des terrains déjà inscrits en zone UA ou UB. L'orientation 3.2.2 parle bien de tenir «compte de l'enveloppe urbaine actuelle des communes (U+1AU) ». La commune de Landas par souci de sécurité juridique de son document d'urbanisme ne remet pas en cause le classement de parcelles en zone UA ou UB, ce classement datant de 1987. Depuis 25 ans, des successions ont eu lieu. Les terrains classés en zone U ont été valorisés et ont pu donner lieu à d'importants droits de succession.
<u>Mixité sociale et fonctionnelle</u> Le PLU est compatible avec le SCoT sur ce point même si les orientations d'aménagement des nouveaux quartiers auraient pu être plus précises en évoquant la mixité sociale	Dont acte
<u>Urbanisme de projet et orientations d'aménagement</u> L'approche est compatible avec le SCoT	Dont acte
Développement économique	
<u>Zone d'activité économique</u> Le règlement de la zone UE autorise le commerce ce qui remet en cause la bonne compatibilité du PLU avec le SCoT	En effet. La coopérative agricole commercialise toute une série de produit, d'où l'autorisation des commerces dans la zone UE. Une solution peut être introduite afin de ne pas autoriser de nouveaux commerces dans la zone UE : Inscrire au règlement que toute nouvelle construction liée à des activités commerciale est interdite.
<u>Activités commerciales</u> Le règlement de la zone UB autorise tout type d'implantation commerciale ce qui est incompatible avec l'orientation du SCoT. Il conviendra de revoir le règlement de la zone UB ou de créer des sous-secteurs.	Conformément au code de l'urbanisme (R 123-9, antépénultième paragraphe) le règlement peut interdire ou autoriser les implantations commerciales. Par contre, interdire le commerce au dessus d'un certain seuil de taille ou en fonction d'un type d'activité commerciale est

	illégal. Interdire le commerce dans la zone UB ou dans une fraction de la zone UB revient à empêcher la prescription 3.2.5 « Assurer une mixité fonctionnelle » inscrite au DOG du SCoT et de ce fait rendre le PLU incompatible avec le SCoT. Si la crainte est de voir des commerces de grande taille s'implanter en zone UB, rappelons que le législateur a prévu que les SCoT ou les PLU (article L 123-1-5-14°) puissent se doter de « Documents d'Aménagement Commercial » (DAC) qui sont une réponse réfléchie plutôt qu'une interdiction complète de tout commerce quelle qu'en soit la taille et l'activité
<u>Activité agricole</u> Le règlement de la Zone Ae aurait pu prescrire des règles plus précises concernant l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques . Cela ne remet pas en cause la bonne compatibilité du PLU avec le SCoT	Dont acte
<u>Développement touristique</u> Les mesures prises dans le PLU vont dans le sens d'un développement touristique	Dont acte
Environnement	
<u>Espaces et sites naturels à protéger</u> Le PLU protège les zones humides tel que le demande le SCoT	Dont acte
<u>Valorisation du patrimoine bâti</u> Le PLU est compatible avec le SCoT sur ce point	Dont acte

<u>Protection de la ressource en eau</u> Le PLU traite bien la question	Dont acte
<u>Gestion des risques</u> Le règlement de la zone N indique que la zone comprend deux périmètres indicés (i) or aucune prescription réglementaire n'apparaît au règlement. Cela remet en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT sur ce point	La mention faisant référence aux périmètres indicés (i), dans le préambule de la zone N est une erreur matérielle. Le préambule précise que la zone Npt comprend les espaces à enjeux ainsi que les zones humides recensées sur la commune. Le règlement de ce secteur y interdit toute construction, à l'exception des constructions et installations de moins de 20 m2 liées aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces prescriptions permettent de prendre pleinement en compte le risque inondation par remontée de nappe identifié le long du courant de l'Hôpital et à proximité de l'A23
<u>Energies renouvelables et techniques alternatives</u> Le PLU est compatible avec le SCoT sur ce point	Dont acte
Conclusion	
La zone 1AU située au sud de la rue Pulmez est à mieux justifier et les orientations d'aménagement doivent affirmer la participation au renforcement du centre bourg Aucune prescription spécifique ne permet de s'assurer du respect de la densité demandé par le SCoT Les zones UE et UB autorisent le commerce. Le règlement et/ou le zonage sont à revoir sur ce point. Le risque inondation n'est pas traité dans les documents prescriptifs du	

PLU La desserte des zones d'urbanisation future particulièrement celle du sud de la rue Pulmez ne permet pas de réaliser un bouclage.	
AVIS du Parc Naturel Régional de Scarpe-Escaut : Qualité du projet dans ses grandes lignes tant sur le fond que sur la forme	
Le PLU répond aux orientations de la Charte du Parc	Dont acte
<u>Du point de vue de l'urbanisme</u> La limitation de l'emprise au sol en zone urbaine va plutôt à l'encontre de l'objectif de densité affirmé	L'emprise au sol telle que définie permet en zone UB, par exemple, là où l'emprise au sol est fixée à 30% et les hauteurs à R+C de construire une habitation de 180m2 de surface de plancher sur une parcelle de 300 m2 ou de 100 m2 habitable sur une parcelle de 170 m2
<u>Du point de vue du paysage</u> Le contenu architectural et paysager des orientations d'aménagement devra être étoffé	C'est l'ancien article L123-1 qui s'applique à la commune. Ce dernier n'autorise, dans les orientations d'aménagement, que de « préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics »
Le règlement (art11) relatif au réseau de distribution devrait être rédigé de la manière suivante : « les équipements et installations destinés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser au contexte environnant »	Le règlement sera complété par cette formule
<u>Du point de vue de l'eau</u> Le risque d'inondation, rue Talbot, minimisé grâce à des travaux, subsiste néanmoins : un indice i pourrait s'accompagner de restrictions et d'occupation et d'utilisation des sols .	L'inondation constatée était d'origine purement technique. Ces désordres ne devraient plus se reproduire suite aux travaux effectués.

AVIS de la Chambre d'Agriculture: avis réservé sur la zone Np à l'arrière de la ferme de Mr Dupont	
<u>Rapport de présentation</u> Modifier la légende : les ICPE pratiquent l'élevage Analyse des besoins (p115) : les contraintes visent toutes les exploitations agricoles	Le rapport sera complété
<u>Orientations du PADD</u> P157-158 : les élus se sont également prononcés en faveur de la protection de l'éleveur concerné	Le rapport sera complété
P 160 : il est inexact de dire qu'on rend plus de 8 ha à l'agriculture. Certaines zones 2NA, inadaptées, conservent leur usage agricole.	On écrira « conserve leur usage agricole »
P 189 : La loi d'orientation agricole n'est plus applicable en l'état.	L'écriture sera remaniée
La réciprocité concerne aussi les élevages non classés (souvent 50 mètres).	Le rapport sera complété
<u>Prise en compte des ICPE</u> : Si la commune souhaite une règle d'éloignement différente, l'article L 111-3 du code rural énonce qu'elle est fixée par le PLU. Cette distance métrique n'apparaît pas. Cette imprécision ne peut demeurer en l'état.	La distance métrique complétera le document
<u>Zonage et règlement</u> Zone A : permettre des changements jusque l'enquête publique	D'éventuels changements pourront intervenir suite à des observations ou demandes formulées lors de l'enquête publique.
La zone Np au centre du village s'inscrit sur des pâtures attenantes à une exploitation agricole incluant même un bâtiment. La zone Np autorise l'extension mais ne permet pas la création de nouveaux	Ces terrains situés au cœur du centre bourg correspondent à des prairies indispensables au fonctionnement d'une exploitation agricole située dans la zone UA limitrophe. En accord avec l'agriculteur, la

bâtiments. Le règlement et le zonage devra permettre le développement de l'exploitation	commune, par le classement en zone Np, cherche à préserver les terres agricoles d'une part et à préserver de toute nouvelle construction, au contact de la salle polyvalente et du cœur de village, cet espace de respiration.
Les zones Nj correspondent elles réellement à des jardins ?	Les secteurs classés en zone Nj correspondent effectivement à des jardins
<u>Emplacements réservés</u> Si les ER n° 12, 14, 15 et 16 ne correspondent pas à des chemins déjà existants physiquement nous demandons que ces ER prennent en compte le parcellaire agricole, après concertation locale, afin de ne pas traverser et déstructurer une plaine agricole	Ces 4 ER correspondent à des chemins existants dont certains sont d'ailleurs bitumés.
Le tracé de l'ER 15 diffère selon la liste des ER et le zonage	Le tracé est le même sur les deux documents mais il semble qu'un « bug » informatique ait affecté le tracé des espaces boisés classés.
AVIS ARS: pas de remarques particulières	
Les projets d'urbanisation devront être en adéquation avec la ressource en eau disponible et les réseaux de dimensions suffisantes	C'est ce que démontre le rapport de présentation
AVIS du Conseil Général du Nord:	
Le projet de PLU répond aux prescriptions du Département en matière d'aménagement : - une partie des deux zones AU intègre du bâti abandonné et une friche urbaine - les zones AU renforcent la centralité du village puisque situées non loin du centre urbain et des équipements	Dont acte

- la commune ne consomme que 3,3 ha, soit environ 30%des droits à construire, ce développement est pertinent - le travail sur les logements vacants est à souligner et participent aux objectifs de maîtrise des consommations foncières	
Toutefois :	
Article 6, Dans les secteurs situées en dehors des zones urbanisées, le recul des constructions doit être de : 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 938 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 158 6 mètres par rapport à l'alignement des RD 126 et RD 126a	Seule la zone agricole (A) est concernée, la zone Np étant inconstructible. Le règlement de la zone A sera complété
En agglomération, toute construction doit être implantée : Soit à l'alignement Soit à 10 mètres de l'axe	Cette règle (recul de 10 m ou alignement), si elle était appliquée, risque de poser de nombreux problèmes. La commune, en zone UA et en zone UB conservera la rédaction actuelle de l'article 6
Les exceptions pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne doivent pas créer de gêne de visibilité ou de sécurité	La rédaction pourra être complétée
Cette règle doit pouvoir s'adapter pour les extensions et les dents creuses	Ces adaptations sont prévues au règlement
Toutes les zones ouvertes à l'urbanisation et débouchant sur une RD devront faire l'objet d'une étude d'accès	L'article 3 des zones prend en compte cette obligation

AVIS de la Région Nord-Pas de Calais:	
Nous nous félicitons des orientations communales suivantes : - urbanisation alliant mixité sociale et générationnelle - mise en valeur des potentialités environnementales et paysagères de Landas	Dont acte
Pour les deux zones à urbaniser rue Pulmez, il serait intéressant d'opter pour le scénario « rajeunissement de la population » (31 logements) ainsi une seule des deux zones serait classer en zone 1AU, la deuxième en zone 2AU.	L'article R 123-6 n'autorise de créer des zones 2AU que dans le cas où les réseaux situés au droit de la zone sont insuffisants. Ce n'est pas le cas rue Pulmez
La densité minimale de 17 logements à l'ha paraît faible	C'est celle qui a été définie par le SCoT Grand Douaisis
A ce sujet on regrette dans les orientations d'aménagement, document opposable, l'absence d'un seuil minimal de densité. L'EPF a défini une densité minimale de 25 logements/ha dans les communes périurbaines	Dans l'état des textes législatifs qui codifient les PLU arrêtés avant le 30 juin 2012, les PLU ne peuvent intégrer des règlements qui définissent un seuil minimal de densité.
Enfin, il serait intéressant d'envisager la construction des logements des zones AU dans le cadre d'une réflexion d'éco-quartier.	En effet
AVIS de la CDCEA : avis défavorable	
Consommation d'espace agricole importante. La consommation de foncier agricole peut être estimée à environ 11,8ha. Or l'ouverture à l'urbanisation, en regard des prévisions démographiques donne une surface entre 1,8 et 4,1 ha. Toutefois on peut noter l'effort de la commune sur l'emplacement des terres	Le SCoT Grand Douaisis avait prévu une consommation d'espaces agricoles en extension urbaine plus importante que celle inscrite au PLU : Le SCoT autorisait 9 ha d'extension urbaine à l'horizon 2018. La commune ne consomme que 3,89 ha à l'horizon 2021

agricoles consommées : en continuité du bâti existant, le plus souvent en dent creuse.	Sur les chiffres avancés par la CDCEA : Le rapport de présentation du PLU, pages 128 et 129, annonce bien un besoin de 31 à 69 parcelles à inscrire en zone 1AU c'est-à-dire en **extension urbaine** (soit 1,8 à 4,1 ha) et non sur la totalité de la commune. Le même tableau, pages 128 et 129, intègre le fait que les besoins en nouveaux logements sont de 124 à 162 à l'horizon 2021, 93 nouveaux logements devant trouver leur place dans les dents creuses inscrites au POS opposable. Les besoins estimés sont donc de 93 logements dans les dents creuses **plus** 1,8 à 4,1 ha en extension urbaine
Absence d'analyse d'impact sur les exploitations agricoles d'autant que plusieurs parcelles concernent des cultures à haute valeur ajoutée.	Une étude agricole réalisée par la Chambre d'agriculture a permis de repérer les principaux impacts prévisibles des extensions urbaines éventuelles sur l'agriculture. La commune a pris en considération ces analyses. Les dents creuses du POS n'ont pas été recensées par la Chambre d'agriculture comme terres à enjeux.
AVIS DE LA PREFECTURE (avis reçu en commune le 5/10/2012) dossier reçu en sous-préfecture le 18 juin 2012 **Le travail considérable réalisé sur ce projet de PLU a permis de situer les zones d'aménagement urbain en tenant compte des contraintes liées à l'environnement, l'agriculture et les risques, tout en respectant les objectifs de développement durable.**	
Le parti d'aménagement	
Objectifs démographiques Même si la projection démographique correspond à la fourchette haute définie par le SCoT, la croissance est importante au regard de l'évolution démographique.	Il ne s'agit pas en fait, pour le SCoT d'une fourchette haute mais de l'objectif à atteindre pour le secteur dans lequel se situe la commune.
Dents creuses Les dents creuses sont repérées et un véritable calcul semble avoir été réalisé. Cependant :	Dont acte

- celles-ci sont répertoriées sur des espaces agricoles ce qui engendre 9 ha de consommation agricole - la rétention foncière appliquée est importante (30%)	Il s'agit de terrains inscrits depuis 1987 en zone constructible UA et UB (il y a 25 ans) Le POS de 1987 recelait 280 possibilités de construction dans les dents creuses. Environ 150 constructions ont trouvé leur place dans les dents creuses entre 1987 et 2010. Ce qui représente une rétention foncière de 46% sur 25 ans. Ces chiffres, reportés à une période de 10 ans (60 constructions), représentent une rétention foncière de 78% tous les 10 ans. Les 30% prévues dans le PLU sont par conséquent volontaristes et loin des réalités passées
- La localisation de ces dents creuses n'est pas réalisée.	La localisation des dents creuses apparaît sous forme de tableau page 116 et sous forme de cartographie page 117.
<u>Impact sur l'agriculture</u> Il semble qu'une réflexion spécifique entre développement urbain et consommation des terres agricoles ait été menée. L'accès aux parcelles agricoles est garanti par l'utilisation des emplacements réservés et l'utilisation de l'article L 111-3 du Code rural tend à démontrer qu'une concertation importante a été menée pour optimiser les choix d'ouverture à l'urbanisation.	Dont acte
Une approche affinée permettrait de justifier à minima la consommation agricole, soit de la réduire.	La CDCEA considère que l'essentiel de la consommation d'espaces agricoles se situent dans les dents creuses. Or celles-ci sont inscrites en zone urbanisables depuis 1987 (POS), le projet de PLU n'ayant pas étendu les zones UA et UB, conservant strictement les limites des zones telles qu'inscrites au POS. Par ailleurs les dents creuses recensées, insérées dans le tissu urbain, sont généralement de faible largeur et d'un intérêt agricole moindre que la vaste zone 2NA du POS qui, dans le projet de PLU, conserve son usage agricole par une inscription en zone A.
<u>Les deux secteurs à urbaniser</u> La zone 1AU au nord de la rue Pulmez tend à épaissir et participe aux objectifs de développement durable	Dont acte

La zone 1 AU au sud de la rue Pulmez semble un peu éloignée du centre bourg . Une localisation plus à l'ouest, au niveau de la zone Us, semble plus opportune et permettrait de réduire les déplacements quotidiens.	Comme indiqué page 160 du rapport de présentation à propos du secteur 5 de la cartographie de la page 157, la localisation des terrains situés au niveau de la zone Us est peu propice à une urbanisation en profondeur. Il n'existe en effet qu'une seule possibilité de passage située rue du Général Leclerc (à 500 m. des équipements centraux de la commune, la zone 1AU sud se situe à 650 m., la différence n'est pas importante).Par ailleurs la consommation de terres agricoles y serait plus importante.
<u>Les objectifs de densité</u> Aucun outil n'est mis en œuvre pour garantir la compatibilité avec le SCoT. Les orientations d'aménagement pourraient contenir cet objectif.	Est-ce bien légal ? Rappelons la réponse faite plus haut : « La commune ayant arrêté son projet de PLU elle n'est pas soumise aux prescriptions issues de la Loi du 12 juillet 2010, de l'ordonnance du 5 janvier 2012, du décret du 29/02/2012 Or c'est le nouvel article L 123-1-4 et le nouveau R 123-3-1 qui introduisent la possibilité pour un PLU d'intégrer, dans les orientations d'aménagement et de programmation, des orientations concernant l'habitat (densité, PLH, ..). C'est donc l'ancien article L123-1 qui s'applique à la commune. Ce dernier n'autorise, dans les orientations d'aménagement, que de « préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics » Le code de l'urbanisme dans sa version antérieure à la Loi ENE sur laquelle s'appuie légalement la commune, n'autorise pas d'inscrire des règles de densité sur les deux seuls documents prescriptifs qui intègrent le dossier PLU (règlement et son document graphique). Ce sont les articles L 123-1-4-13bis et R 123-4 issus de la Loi ENE et du décret de février 2012 qui introduisent cette possibilité et ce uniquement dans les secteurs « *situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés* »
<u>Le commerce</u> L'implantation de surfaces moyennes en zone UE n'est pas cohérente avec l'orientation 3.2.2 du SCoT.	Voir réponse faite à la remarque du SCoT

Principe de prévention des risques	
Tous les risques connus sont identifiés Le phénomène remonté de nappe a fait l'objet d'une mise à jour récente par le BRGM. Les zones situées le long du Courant de l'Hôpital et à l'extrême sud-est du territoire sont concernées par une nappe subaffleurante. Cette information est donc à corriger Il convient d'ajouter le trafic ferroviaire en ce qui concerne le risque « transport de matières dangereuses ».	Dont acte Les informations dont nous disposions (source BRGM) lors de la rédaction du diagnostic indiquaient sensibilité très forte. Les nouvelles informations seront intégrées au rapport Le rapport sera complété.
Eau et milieu naturel	
<u>Gestion des eaux usées</u> La capacité de la STEP de Beuvry la Foret a été déclassée. Malgré ce déclassement elle est chargée à 50% de sa capacité, ce qui laisse augurer des pertes de pollutions importantes. Des études diagnostic ont été lancées par le SIP. Depuis la dissolution de celui-ci le 1/07/2012 c'est le SIDEN-SIAN qui est en charge de la gestion des eaux usées. <u>Gestion des eaux pluviales</u> L'article 4 du règlement des zones devra intégrer la formule suivante : « *le débit de fuite ne devra pas être supérieur au débit généré par la parcelle dans son état initial* » Noréade aura vraisemblablement en charge la gestion des eaux pluviales	Le rapport de présentation et la notice sanitaire intègreront ces informations. Le règlement des zones intégrera cette nouvelle formule

Conclusion	
Le travail considérable réalisé sur ce projet de PLU a permis de situer les zones d'aménagement urbain en tenant compte des contraintes liées à l'environnement, l'agriculture et les risques, tout en respectant les objectifs de développement durable.	Dont acte
Le travail réalisé sur les dents creuses semble moins abouti. La forme tentaculaire de Landas tend à faire qualifier de dents creuses des parcelles qui peuvent encore faire l'objet d'exploitation agricole ou qui auraient pour but d'assurer l'accès à d'autres terres. Il est indispensable de définir les vraies dents creuses	Le travail de terrain sur les dents creuses a été réalisé conjointement par le bureau d'études et les élus de la commune. Le tableau (p138) et la carte (p139) recensent un véritable phénomène de « dents creuses », et non d'étalement urbain, dans les zones UA et UB du POS opposable, zones reprises en zone urbaine du PLU pour les raisons évoquées plus haut. Les quelques difficultés éventuelles d'accès aux plaines agricoles ont été étudiées lors d'un travail fin sur les dents creuses de sorte à assurer l'accès aux terres agricoles. La commune prenant en charge le coût d'achat des ER n°1, 3, 4, 6, 7, 8 et 9 inscrits au document graphique du PLU.
Le taux de rétention retenu sur ces dents creuses (30%) semble trop élevé.	Il est en fait (voir plus haut) nettement plus faible que la rétention constatée depuis la date d'approbation du POS en 1987

Remarques diverses	
<u>Rapport de présentation</u> : La carte page 49 ne comporte pas de légende	C'est la carte fournie par la Chambre d'agriculture
Rappel de la responsabilité civile du maire en cas de défaut de défense incendie	En effet
La carte page 81 recense les zones humides mais ne permet pas de savoir s'il s'agit des zones du SAGE ou du SDAGE	La carte de la page 81 a repris les données fournies par le SAGE (zones à dominante humide). Les espaces à enjeux du SAGE apparaissent sur la carte page 90.
Les cartes page 109 et 110 dénombrent 18 ICPE agricoles. Or page 137 on parle de 11 ICPE. Il y a lieu de lever cette incohérence	Les cartes page 109 et 110 sont à corriger
Il manque la page 198	En effet cette page n'a pas été imprimée
Problème de numérotation des chapitres, page 160	Ce défaut sera corrigé
<u>PADD</u> Les objectifs de prévention liés à la sismicité doivent être précisés	Ils le seront
<u>Règlement</u> Art 11, Ae : le noir est une teinte inadaptée	Le terme noir ou gris sera enlevé et remplacé par « en harmonie »
Préambule zone N : le ou les périmètres indicés ?	Ces formules sont à revoir
Les ITD ont été supprimés	A priori ce terme n'est pas utilisé dans le règlement
Les SHOB et SHON ont disparu. Parler de surface de plancher	La mise à jour sera faite

Art 11 : préciser la notion de « vif »	Le terme semble approprié
Art 10 (UA, UB, 1AU) la hauteur maximale des habitations (R+1+C ou R+C) compromet l'édification de logements aidés	Il est courant dans les communes rurales de voir des logements aidés présentant des hauteurs identiques à celles prescrites dans le PLU de Landas
UA11 : impact paysager d'un mur bahut de 0,80 surmonté d'une plaque béton de 0,30	Cet article mérite en effet d'être revu. Le règlement intégrera la formule suivante : « De murs pleins d'une hauteur maximale de 0,80 mètres s'ils sont composés de briques rouges ou de pierre ou de tous autres matériaux identiques la construction principale. Ces murs bahuts pourront être surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille) ou de plaques en métal ou en bois. Sont autorisées les plaques pleines d'une hauteur maximale de 0,30 m., surmontées ou non de grillage. »
UB5 : revoir l'article 5: 1) au vu du zonage d'assainissement 2) en fonction du nouvel article R123-10-1	De nombreuses parcelles de la zone UB sont inscrites en assainissement non collectif. La commune cherchera à se procurer les conclusions de l'étude de capacité afin de compléter l'article UB5 L'article UB5 précisera que la règle s'applique aux lots issus de division. Par ailleurs la superficie minimale pour permettre de rendre un terrain constructible passera de 700 m2 à 400 m2 afin d'appliquer les nouvelles normes.
US 6 et 7 : fixer une règle contraignante pour les équipements de petit gabarit	Les articles 6 et 7 de la zone US seront complétés. Le recul devra être d'un mètre.
A6 : le recul de 10 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies est insuffisant : le porter à 25 mètres	Ce n'est pas l'avis du Conseil Général du Nord
Articles N9 et N10 : ces articles doivent être renseignés sous peine d'illégalité	Ces articles sont renseignés

Remarques diverses	
<u>Rapport de présentation</u> : La carte page 49 ne comporte pas de légende	C'est la carte fournie par la Chambre d'agriculture
Rappel de la responsabilité civile du maire en cas de défaut de défense incendie	En effet
La carte page 81 recense les zones humides mais ne permet pas de savoir s'il s'agit des zones du SAGE ou du SDAGE	La carte de la page 81 a repris les données fournies par le SAGE (zones à dominante humide). Les espaces à enjeux du SAGE apparaissent sur la carte page 90.
Les cartes page 109 et 110 dénombrent 18 ICPE agricoles. Or page 137 on parle de 11 ICPE. Il y a lieu de lever cette incohérence	Les cartes page 109 et 110 sont à corriger
Il manque la page 198	En effet cette page n'a pas été imprimée
Problème de numérotation des chapitres, page 160	Ce défaut sera corrigé
<u>PADD</u> Les objectifs de prévention liés à la sismicité doivent être précisés	Ils le seront
<u>Règlement</u> Art 11, Ae : le noir est une teinte inadaptée	Le terme noir ou gris sera enlevé et remplacé par « en harmonie »
Préambule zone N : le ou les périmètres indicés ?	Ces formules sont à revoir
Les ITD ont été supprimés	A priori ce terme n'est pas utilisé dans le règlement
Les SHOB et SHON ont disparu. Parler de surface de plancher	La mise à jour sera faite

Art 11 : préciser la notion de « vif »	Le terme semble approprié
Art 10 (UA, UB, 1AU) la hauteur maximale des habitations (R+1+C ou R+C) compromet l'édification de logements aidés	Il est courant dans les communes rurales de voir des logements aidés présentant des hauteurs identiques à celles prescrites dans le PLU de Landas
UA11 : impact paysager d'un mur bahut de 0,80 surmonté d'une plaque béton de 0,30	Cet article mérite en effet d'être revu. Le règlement intégrera la formule suivante : « De murs pleins d'une hauteur maximale de 0,80 mètres s'ils sont composés de briques rouges ou de pierre ou de tous autres matériaux identiques la construction principale. Ces murs bahuts pourront être surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille) ou de plaques en métal ou en bois. Sont autorisées les plaques pleines d'une hauteur maximale de 0,30 m., surmontées ou non de grillage. »
UB5 : revoir l'article 5: 1) au vu du zonage d'assainissement 2) en fonction du nouvel article R123-10-1	De nombreuses parcelles de la zone UB sont inscrites en assainissement non collectif. La commune cherchera à se procurer les conclusions de l'étude de capacité afin de compléter l'article UB5 L'article UB5 précisera que la règle s'applique aux lots issus de division. Par ailleurs la superficie minimale pour permettre de rendre un terrain constructible passera de 700 m2 à 400 m2 afin d'appliquer les nouvelles normes.
US 6 et 7 : fixer une règle contraignante pour les équipements de petit gabarit	Les articles 6 et 7 de la zone US seront complétés. Le recul devra être d'un mètre.
A6 : le recul de 10 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies est insuffisant : le porter à 25 mètres	Ce n'est pas l'avis du Conseil Général du Nord
Articles N9 et N10 : ces articles doivent être renseignés sous peine d'illégalité	Ces articles sont renseignés

Article N2 : précisez la nature des annexes autorisées en zone Nj	L'article R 123-9 ne permet pas de préciser la nature des annexes
<u>Plan de zonage</u> La lisibilité du plan n'est pas évidente. Ajouter les informations sur la sismicité et les remontées de nappe.	En effet, plus on ajoute d'information au plan de zonage moins il est lisible.
<u>Annexes sanitaires</u> La notice localise le centre du village entre 30 et 35 m et annonce son altitude moyenne à 37 m.	On peut écrire : le centre bourg se situe entre 30 et 35 m. et son centre géographique à une altitude moyenne à 37 m
Engager les études de zonage d'assainissement des eaux pluviales parallèlement aux études d'élaboration du PLU est une opportunité à saisir	Effectivement
Annexes : prise en compte des ICPEA La nouvelle distance d'éloignement doit être fixée page 4	La page 4 des annexes sera complétée.

Département du Nord

COMMUNE de
LANDAS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LANDAS

SEANCE DU 7 MARS 2013

L'an deux mil treize, le sept mars, à vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Camille MOLLET, Maire

PRESENTS : Tous les membres en exercice sauf
ABSENTS : Régis DUPIRE, Isabelle ZULIANI
SECRETAIRE : Anne WAVRIN

NOMBRE DE
conseillers en exercice : 18
de présents : 16
de votants : 16

Date de la convocation :
1er mars 2013

Date d'affichage :
1er mars 2013

Objet : approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme à contenance POS

Le Conseil Municipal,

Vu les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu l'article L.123-10 du code de l'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 11 décembre 2008 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à contenance POS et définissant les modalités de la concertation,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26 mars 2009 complétant la délibération du 11 décembre 2008,

Vu la réunion publique en date du 8 mars 2012, pour la présentation du projet du PADD à l'ensemble de la population invitée à en débattre,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23 mai 2012 arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme à contenance POS et dressant dans le même temps le bilan de la concertation,

Vu l'ensemble des avis des personnes publiques associées et consultées au cours de la procédure de révision du PLU à contenance POS,

Vu la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille en date du 23 octobre 2012 désignant Madame Evelyne DE RYCKER conseillère pédagogique, retraitée, en qualité de Commissaire Enquêteur,

Vu l'arrêté municipal en date du 30 octobre 2012 prescrivant l'enquête publique de la révision du Plan Local d'Urbanisme à contenance POS,

Vu les conclusions du Commissaire Enquêteur émises à l'issue de cette enquête publique close le 19 décembre 2012,

Considérant que les résultats de ladite enquête publique justifient quelques modifications mineures de la révision du plan local d'urbanisme à contenance POS,

Au vu des remarques formulées lors de l'enquête et de l'avis du Commissaire Enquêteur

Au vu des changements et rectifications apportés aux différentes pièces du dossier après consultations et avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées (tableau joint)

Une demande de modifications a été déposée, durant l'enquête, par Monsieur le Maire (adjoint) :

Place Sadi Carnot • B.P. 40505 - LANDAS • 59358 ORCHIES Cedex
Tél. 03 20 61 52 19 - Fax 03 20 79 15 70
E-mail : commune-de-landas@wanadoo.fr - www.mairie-landas.fr

Département du Nord

COMMUNE de
LANDAS

* de l'article UA11 et UB11, paragraphe c, clôtures :
en façade et dans les marges de recul : les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres pourront être composées :

- de murs pleins s'ils sont composés de brique rouge ou de pierre ou de tous autres matériaux identiques à la construction principale d'une hauteur maximale de 0.80 mètre
- de plaques pleines d'une hauteur maximale de 0.30 mètre, surmontées ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille,...)
- d'un grillage, doublé éventuellement d'une haie vive composée d'essences locales
- d'une haie vive composée d'essences locales
- de panneaux occultants en harmonie avec l'environnement

* de l'article UA7 et UB7 :

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

UA7 : Toutefois, la construction est admise sur les deux limites séparatives latérales :

1- <u>à l'intérieur d'une bande de 30m</u> : à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée

2- <u>au-delà de cette bande de 30m</u> :

- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment de même hauteur déjà contigu à la limite séparative
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3.2 mètres et d'une superficie maximale de 12m², dans ce cas, elles pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives

UB7 : Toutefois, la construction est admise sur une seule limite séparative latérale :

1- <u>à l'intérieur d'une bande de 30m</u> : à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée

2- <u>au-delà de cette bande de 30m</u> :

- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment de même hauteur déjà contigu à la limite séparative
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3.2 mètres et d'une superficie maximale de 12m², dans ce cas, elles pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives »

* Aux orientations d'aménagement (zone 1AU localisée au nord de la rue de la Pulmez), le chemin signalé sur les parcelles section C numéros 960, 961 et 962 n'est plus considéré comme sentier piéton à conserver.

* la parcelle C2093 en zone agricole passe après enquête publique en zone Nj (parcelle servant de jardin)

* le chemin (emplacement réservé n°13) apparaît sur la parcelle C2228 au lieu de la parcelle C1225 appartenant à la commune. L'emplacement réservé appartient à la commune, il n'est plus nécessaire de l'inscrire en ER destiné à être acheté par la commune.

* la parcelle section C numéro 2228 ayant été classée en zone US par erreur est remise en zone A

* la parcelle C972 en zone UB est ramenée à 50 m de profondeur telle qu'elle figure au POS

* la parcelle C numéro 2 classée par le POS en zone UB a été mise par erreur en zone A. Elle est remise en UB

Place Sadi Carnot • B.P. 40505 - LANDAS • 59358 ORCHIES Cedex
Tél. 03 20 61 52 19 - Fax 03 20 79 15 70
E-mail : commune-de-landas@wanadoo.fr - www.mairie-landas.fr

Département du Nord

COMMUNE de
LANDAS

Vu le dossier de projet de la révision du PLU à contenance POS modifié à la suite des conclusions de l'enquête publique, tenant compte des avis des personnes publiques et des organismes associés, ainsi que des conclusions du rapport de l'enquête publique,

Considérant que la révision du Plan Local d'Urbanisme à contenance POS tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L 123-10 du code de l'urbanisme,

Après avoir entendu en séance le rapport de Monsieur le Maire,

Dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R123-24 et R 123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une insertion dans un journal,

Dit que, conformément à l'article L 123-10 du code de l'urbanisme, la révision du Plan Local d'Urbanisme à contenance POS approuvé est tenu à la disposition du public en Mairie de Landas ainsi qu'à la Direction Départementale des Territoires et dans les locaux de la Préfecture,

Dit que la présente délibération sera exécutoire :

- dans un délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter à la révision du Plan Local d'Urbanisme à contenance POS ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité ci-dessus

Le Conseil Municipal est maintenant invité à approuver la révision du PLU à contenance POS.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré par seize voix pour, zero voix contre, zero voix d'abstention,

APPROUVE la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à contenance POS de la commune tel qu'il est annexé à la présente délibération,

CHARGE Monsieur le Maire d'effectuer les formalités de publicité Réglementaires,

PRECISE que cette révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à contenance POS sera tenue à la disposition du public, en mairie, aux horaires d'ouverture.

SOUS PREFECTURE DE DOUAI
25 AVR. 2013
ARRIVEE

Acte rendu exécutoire
après dépôt en sous-préfecture
de DOUAI
le 25 AVR. 2013
et publication ou notification
le

25 AVR. 2013

Pour extrait conforme

Le Maire

Camille MOLLET

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits

Le Maire,

Camille MOLLET

Place Sadi Carnot • B.P. 40505 - LANDAS • 59358 ORCHIES Cedex
Tél. 03 20 61 52 19 - Fax 03 20 79 15 70
E-mail : commune-de-landas@wanadoo.fr - www.mairie-landas.fr

AVIS DES SERVICES	*RÉPONSE DE LA COMMUNE*
AVIS DU SCoT Grand Douaisis (avis favorable sous réserve de la prise en compte de 5 points)	
Organisation territoriale	
<u>Objectifs démographiques</u> L'objectif est compatible avec les objectifs du SCoT Grand Douaisis	Dont acte.
<u>Armature urbaine</u> Le PLU ne remet pas en cause les objectifs du SCoT	Dont acte
<u>Situation de l'urbanisation future</u> L'une des 2 zones d'urbanisation future se trouve en position centrale par rapport au village. Elle correspond bien aux objectifs du SCoT	Dont acte
La deuxième zone se situe plus loin du centre bourg et ne participe pas au renforcement de la centralité villageoise. La commune justifie ce choix par la présence de nombreuses ICPE agricoles qui influencent effectivement les futurs secteurs d'habitat. Cependant la zone 1AU la plus proche du centre aurait pu être étendue d'avantage afin d'accueillir la nouvelle population envisagée La relation entre zones d'urbanisation future et transports collectifs n'est pas faite. La localisation de la zone 1AU la plus excentrée peut poser question quant à sa localisation et mérite d'être mieux justifiée	Etendre la zone la plus proche du centre impliquait d'entamer une plaine agricole homogène recensée comme telle par la Chambre d'agriculture et située à l'ouest du chemin existant. En ce qui concerne la zone située au sud de la rue Pulmez, le front-à-rue de cette zone, composée de deux parcelles, est déjà classé en zone urbaine du POS et comporte un bâtiment en friche. La commune a acquis ces terrains le 17 août 2010 suite à une DPU datée du 17 mai 2010. Ce sont, à l'heure actuelle, les seuls terrains sur lesquels la commune a la maîtrise foncière pour réaliser des logements locatifs sociaux dont Landas manque cruellement. Enfin cette zone n'empiète que de 0,88 ha sur la zone agricole et ne

	remet pas en cause une plaine agricole homogène, ce qui n'est pas le cas d'une extension de la zone la plus centrale
<u>Stationnement, transports collectifs, déplacements piétons, cyclistes</u> <u>Transports en commun</u> Les arrêts de bus auraient pu être localisés et les futurs secteurs d'habitat auraient pu être mis en relation avec ces arrêts. Le PLU pourrait être complété	Le seul arrêt de bus fonctionnant toute l'année (hors vacances scolaires) est situé sur la RD 938 comme l'indique le rapport de présentation page 66 (arrêt « 4 chemins, ligne 225). Cet arrêt se situe à plus de 3,5 km à vol d'oiseau du centre de la commune. Il est donc totalement illusoire dans l'état actuel des transports collectifs par route de penser qu'il puisse y avoir une différence sensible entre le positionnement des deux zones d'urbanisation future
Les besoins concernant les transports en commun n'apparaissent pas dans le PADD	Le PADD reprend les objectifs politiques de la commune en terme d'aménagement de l'espace. Les besoins constatés en terme de transport en commun (dont la réalisation ne dépend pas de la commune) sont décrits page 120 du rapport de présentation.
Concernant l'arrêt SNCF, le PLU répond aux objectifs du SCoT	Dont acte
<u>Liaisons douces</u> La thématique est bien abordée dans le PLU	Dont acte
<u>Voirie</u> La thématique infrastructure voirie est bien appréhendée dans le PLU	Dont acte
Cependant la zone 1AU située au sud est en impasse. Il conviendrait de réaliser un bouclage afin de ne pas enclaver ce quartier, même si un sentier piéton vient compléter la desserte. Cela remet en cause la compatibilité du PLU.	Le DOG du SCoT (3.2.2, page 256) stipule que « *les liaisons avec les quartiers limitrophes doivent être imaginées afin d'éviter l'enclavement des nouveaux quartiers* » Le PLU, au vu de la taille de cette zone 1AU (peut-on parler de nouveau quartier quand il s'agit d'une zone d'environ 1,2 ha?) a prévu un bouclage piéton (voie nouvelle et cheminement) en compatibilité avec le SCoT qui ne parle que de liaisons et non de voies automobiles

Habitat	
<u>Consommation économe de l'espace</u> Le PLU est compatible avec le compte foncier	Dont acte
<u>Densité</u> Le PADD ne reprend pas les objectifs de densité	Le PADD pourrait être complété
La superficie des zones d'urbanisation future a certes été calculée par rapport à la densité demandée par le SCoT, mais les orientations d'aménagement ne prévoient rien en terme de densité et aucun chiffre de logements à construire par zone n'est indiqué.	La commune ayant arrêté son projet de PLU, elle n'est pas soumise aux prescriptions issues de la Loi du 12 juillet 2010, de l'ordonnance du 5 janvier 2012, du décret du 29/02/2012 Or c'est le nouvel article L 123-1-4 et le nouveau R 123-3-1 qui introduisent la possibilité pour un PLU d'intégrer, dans les orientations d'aménagement et de programmation, des orientations concernant l'habitat (densité, PLH, ..). C'est donc l'ancien article L123-1 qui s'applique à la commune. Ce dernier n'autorise, dans les orientations d'aménagement, que de « préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics »
Aucun document prescriptif du PLU n'affirme de règles précises relatives à la densité. Cela remet en cause la bonne compatibilité du PLU avec le SCoT	Le code de l'urbanisme dans sa version antérieure à la Loi ENE sur laquelle s'appuie légalement la commune, n'autorise pas d'inscrire des règles de densité sur les deux seuls documents prescriptifs qui intègrent le dossier PLU (règlement et son document graphique). Ce sont les articles L 123-1-4-13bis et R 123-4 issu de la Loi ENE et du décret de février 2012 qui introduisent cette possibilité et ce uniquement dans les secteurs « *situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés* »
<u>Réinvestissement des espaces urbains existants</u> Le PLU est compatible avec le SCoT	Dont acte

Vu le nombre important de parcelles non construites en zone U mais en étalement linéaire, le zonage aurait pu se limiter aux parcelles bâties et favoriser une zone d'urbanisation future plus importante en centre bourg afin de ne pas conforter les zones urbaines les plus excentrées.	Le SCoT, dans son DOG, ne remet pas en cause le classement en zone urbaine des terrains déjà inscrits en zone UA ou UB. L'orientation 3.2.2 parle bien de tenir «compte de l'enveloppe urbaine actuelle des communes (U+1AU) ». La commune de Landas par souci de sécurité juridique de son document d'urbanisme ne remet pas en cause le classement de parcelles en zone UA ou UB, ce classement datant de 1987. Depuis 25 ans, des successions ont eu lieu. Les terrains classés en zone U ont été valorisés et ont pu donner lieu à d'importants droits de succession.
<u>Mixité sociale et fonctionnelle</u> Le PLU est compatible avec le SCoT sur ce point même si les orientations d'aménagement des nouveaux quartiers auraient pu être plus précises en évoquant la mixité sociale	Dont acte
<u>Urbanisme de projet et orientations d'aménagement</u> L'approche est compatible avec le SCoT	Dont acte
Développement économique	
<u>Zone d'activité économique</u> Le règlement de la zone UE autorise le commerce ce qui remet en cause la bonne compatibilité du PLU avec le SCoT	En effet. La coopérative agricole commercialise toute une série de produit, d'où l'autorisation des commerces dans la zone UE. Une solution peut être introduite afin de ne pas autoriser de nouveaux commerces dans la zone UE : Inscrire au règlement que toute nouvelle construction liée à des activités commerciale est interdite.
<u>Activités commerciales</u> Le règlement de la zone UB autorise tout type d'implantation commerciale ce qui est incompatible avec l'orientation du SCoT. Il conviendra de revoir le règlement de la zone UB ou de créer des sous-secteurs.	Conformément au code de l'urbanisme (R 123-9, antépénultième paragraphe) le règlement peut interdire ou autoriser les implantations commerciales. Par contre, interdire le commerce au dessus d'un certain seuil de taille ou en fonction d'un type d'activité commerciale est

	illégal. Interdire le commerce dans la zone UB ou dans une fraction de la zone UB revient à empêcher la prescription 3.2.5 « Assurer une mixité fonctionnelle » inscrite au DOG du SCoT et de ce fait rendre le PLU incompatible avec le SCoT. Si la crainte est de voir des commerces de grande taille s'implanter en zone UB, rappelons que le législateur a prévu que les SCoT ou les PLU (article L 123-1-5-14°) puissent se doter de « Documents d'Aménagement Commercial » (DAC) qui sont une réponse réfléchie plutôt qu'une interdiction complète de tout commerce quelle qu'en soit la taille et l'activité
<u>Activité agricole</u> Le règlement de la Zone Ae aurait pu prescrire des règles plus précises concernant l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques . Cela ne remet pas en cause la bonne compatibilité du PLU avec le SCoT	Dont acte
<u>Développement touristique</u> Les mesures prises dans le PLU vont dans le sens d'un développement touristique	Dont acte
Environnement	
<u>Espaces et sites naturels à protéger</u> Le PLU protège les zones humides tel que le demande le SCoT	Dont acte
<u>Valorisation du patrimoine bâti</u> Le PLU est compatible avec le SCoT sur ce point	Dont acte

<u>Protection de la ressource en eau</u> Le PLU traite bien la question	Dont acte
<u>Gestion des risques</u> Le règlement de la zone N indique que la zone comprend deux périmètres indicés (i) or aucune prescription réglementaire n'apparaît au règlement. Cela remet en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT sur ce point	La mention faisant référence aux périmètres indicés (i), dans le préambule de la zone N est une erreur matérielle. Le préambule précise que la zone Npt comprend les espaces à enjeux ainsi que les zones humides recensées sur la commune. Le règlement de ce secteur y interdit toute construction, à l'exception des constructions et installations de moins de 20 m2 liées aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces prescriptions permettent de prendre pleinement en compte le risque inondation par remontée de nappe identifié le long du courant de l'Hôpital et à proximité de l'A23
<u>Energies renouvelables et techniques alternatives</u> Le PLU est compatible avec le SCoT sur ce point	Dont acte
Conclusion	
La zone 1AU située au sud de la rue Pulmez est à mieux justifier et les orientations d'aménagement doivent affirmer la participation au renforcement du centre bourg Aucune prescription spécifique ne permet de s'assurer du respect de la densité demandé par le SCoT Les zones UE et UB autorisent le commerce. Le règlement et/ou le zonage sont à revoir sur ce point. Le risque inondation n'est pas traité dans les documents prescriptifs du	

PLU La desserte des zones d'urbanisation future particulièrement celle du sud de la rue Pulmez ne permet pas de réaliser un bouclage.	
AVIS du Parc Naturel Régional de Scarpe-Escaut : Qualité du projet dans ses grandes lignes tant sur le fond que sur la forme	
Le PLU répond aux orientations de la Charte du Parc	Dont acte
<u>Du point de vue de l'urbanisme</u> La limitation de l'emprise au sol en zone urbaine va plutôt à l'encontre de l'objectif de densité affirmé	L'emprise au sol telle que définie permet en zone UB, par exemple, là où l'emprise au sol est fixée à 30% et les hauteurs à R+C de construire une habitation de 180m2 de surface de plancher sur une parcelle de 300 m2 ou de 100 m2 habitable sur une parcelle de 170 m2
<u>Du point de vue du paysage</u> Le contenu architectural et paysager des orientations d'aménagement devra être étoffé	C'est l'ancien article L123-1 qui s'applique à la commune. Ce dernier n'autorise, dans les orientations d'aménagement, que de « préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics »
Le règlement (art11) relatif au réseau de distribution devrait être rédigé de la manière suivante : « les équipements et installations destinés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser au contexte environnant »	Le règlement sera complété par cette formule
<u>Du point de vue de l'eau</u> Le risque d'inondation, rue Talbot, minimisé grâce à des travaux, subsiste néanmoins : un indice i pourrait s'accompagner de restrictions et d'occupation et d'utilisation des sols .	L'inondation constatée était d'origine purement technique. Ces désordres ne devraient plus se reproduire suite aux travaux effectués.

AVIS de la Chambre d'Agriculture: avis réservé sur la zone Np à l'arrière de la ferme de Mr Dupont	
Rapport de présentation Modifier la légende : les ICPE pratiquent l'élevage Analyse des besoins (p115) : les contraintes visent toutes les exploitations agricoles	Le rapport sera complété
Orientations du PADD P157-158 : les élus se sont également prononcés en faveur de la protection de l'éleveur concerné	Le rapport sera complété
P 160 : il est inexact de dire qu'on rend plus de 8 ha à l'agriculture. Certaines zones 2NA, inadaptées, conservent leur usage agricole.	On écrira « conserve leur usage agricole »
P 189 : La loi d'orientation agricole n'est plus applicable en l'état.	L'écriture sera remaniée
La réciprocité concerne aussi les élevages non classés (souvent 50 mètres).	Le rapport sera complété
Prise en compte des ICPE : Si la commune souhaite une règle d'éloignement différente, l'article L 111-3 du code rural énonce qu'elle est fixée par le PLU. Cette distance métrique n'apparaît pas. Cette imprécision ne peut demeurer en l'état.	La distance métrique complétera le document
Zonage et règlement Zone A : permettre des changements jusque l'enquête publique	D'éventuels changements pourront intervenir suite à des observations ou demandes formulées lors de l'enquête publique.
La zone Np au centre du village s'inscrit sur des pâtures attenantes à une exploitation agricole incluant même un bâtiment. La zone Np autorise l'extension mais ne permet pas la création de nouveaux	Ces terrains situés au cœur du centre bourg correspondent à des prairies indispensables au fonctionnement d'une exploitation agricole située dans la zone UA limitrophe. En accord avec l'agriculteur, la

bâtiments. Le règlement et le zonage devra permettre le développement de l'exploitation	commune, par le classement en zone Np, cherche à préserver les terres agricoles d'une part et à préserver de toute nouvelle construction, au contact de la salle polyvalente et du cœur de village, cet espace de respiration.
Les zones Nj correspondent elles réellement à des jardins ?	Les secteurs classés en zone Nj correspondent effectivement à des jardins
<u>Emplacements réservés</u> Si les ER n° 12, 14, 15 et 16 ne correspondent pas à des chemins déjà existants physiquement nous demandons que ces ER prennent en compte le parcellaire agricole, après concertation locale, afin de ne pas traverser et déstructurer une plaine agricole	Ces 4 ER correspondent à des chemins existants dont certains sont d'ailleurs bitumés.
Le tracé de l'ER 15 diffère selon la liste des ER et le zonage	Le tracé est le même sur les deux documents mais il semble qu'un « bug » informatique ait affecté le tracé des espaces boisés classés.
AVIS ARS: pas de remarques particulières	
Les projets d'urbanisation devront être en adéquation avec la ressource en eau disponible et les réseaux de dimensions suffisantes	C'est ce que démontre le rapport de présentation
AVIS du Conseil Général du Nord:	
Le projet de PLU répond aux prescriptions du Département en matière d'aménagement : - une partie des deux zones AU intègre du bâti abandonné et une friche urbaine - les zones AU renforcent la centralité du village puisque situées non loin du centre urbain et des équipements	Dont acte

- la commune ne consomme que 3,3 ha, soit environ 30%des droits à construire, ce développement est pertinent - le travail sur les logements vacants est à souligner et participent aux objectifs de maîtrise des consommations foncières Toutefois : Article 6, Dans les secteurs situées en dehors des zones urbanisées, le recul des constructions doit être de : 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 938 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 158 6 mètres par rapport à l'alignement des RD 126 et RD 126a	Seule la zone agricole (A) est concernée, la zone Np étant inconstructible. Le règlement de la zone A sera complété
En agglomération, toute construction doit être implantée : Soit à l'alignement Soit à 10 mètres de l'axe	Cette règle (recul de 10 m ou alignement), si elle était appliquée, risque de poser de nombreux problèmes. La commune, en zone UA et en zone UB conservera la rédaction actuelle de l'article 6
Les exceptions pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne doivent pas créer de gêne de visibilité ou de sécurité	La rédaction pourra être complétée
Cette règle doit pouvoir s'adapter pour les extensions et les dents creuses	Ces adaptations sont prévues au règlement
Toutes les zones ouvertes à l'urbanisation et débouchant sur une RD devront faire l'objet d'une étude d'accès	L'article 3 des zones prend en compte cette obligation

AVIS de la Région Nord-Pas de Calais:	
Nous nous félicitons des orientations communales suivantes : - urbanisation alliant mixité sociale et générationnelle - mise en valeur des potentialités environnementales et paysagères de Landas	Dont acte
Pour les deux zones à urbaniser rue Pulmez, il serait intéressant d'opter pour le scénario « rajeunissement de la population » (31 logements) ainsi une seule des deux zones serait classer en zone 1AU, la deuxième en zone 2AU.	L'article R 123-6 n'autorise de créer des zones 2AU que dans le cas où les réseaux situés au droit de la zone sont insuffisants. Ce n'est pas le cas rue Pulmez
La densité minimale de 17 logements à l'ha paraît faible	C'est celle qui a été définie par le SCoT Grand Douaisis
A ce sujet on regrette dans les orientations d'aménagement, document opposable, l'absence d'un seuil minimal de densité. L'EPF a défini une densité minimale de 25 logements/ha dans les communes périurbaines	Dans l'état des textes législatifs qui codifient les PLU arrêtés avant le 30 juin 2012, les PLU ne peuvent intégrer des règlements qui définissent un seuil minimal de densité.
Enfin, il serait intéressant d'envisager la construction des logements des zones AU dans le cadre d'une réflexion d'éco-quartier.	En effet
AVIS de la CDCEA : avis défavorable	
Consommation d'espace agricole importante. La consommation de foncier agricole peut être estimée à environ 11,8ha. Or l'ouverture à l'urbanisation, en regard des prévisions démographiques donne une surface entre 1,8 et 4,1 ha. Toutefois on peut noter l'effort de la commune sur l'emplacement des terres	Le SCoT Grand Douaisis avait prévu une consommation d'espaces agricoles en extension urbaine plus importante que celle inscrite au PLU : Le SCoT autorisait 9 ha d'extension urbaine à l'horizon 2018. La commune ne consomme que 3,89 ha à l'horizon 2021

agricoles consommées : en continuité du bâti existant, le plus souvent en dent creuse.	Sur les chiffres avancés par la CDCEA : Le rapport de présentation du PLU, pages 128 et 129, annonce bien un besoin de 31 à 69 parcelles à inscrire en zone 1AU c'est-à-dire en **extension urbaine** (soit 1,8 à 4,1 ha) et non sur la totalité de la commune. Le même tableau, pages 128 et 129, intègre le fait que les besoins en nouveaux logements sont de 124 à 162 à l'horizon 2021, 93 nouveaux logements devant trouver leur place dans les dents creuses inscrites au POS opposable. Les besoins estimés sont donc de 93 logements dans les dents creuses **plus** 1,8 à 4,1 ha en extension urbaine
Absence d'analyse d'impact sur les exploitations agricoles d'autant que plusieurs parcelles concernent des cultures à haute valeur ajoutée.	Une étude agricole réalisée par la Chambre d'agriculture a permis de repérer les principaux impacts prévisibles des extensions urbaines éventuelles sur l'agriculture. La commune a pris en considération ces analyses. Les dents creuses du POS n'ont pas été recensées par la Chambre d'agriculture comme terres à enjeux.
AVIS DE LA PREFECTURE (avis reçu en commune le 5/10/2012) dossier reçu en sous-préfecture le 18 juin 2012 **Le travail considérable réalisé sur ce projet de PLU a permis de situer les zones d'aménagement urbain en tenant compte des contraintes liées à l'environnement, l'agriculture et les risques, tout en respectant les objectifs de développement durable.**	
Le parti d'aménagement	
Objectifs démographiques Même si la projection démographique correspond à la fourchette haute définie par le SCoT, la croissance est importante au regard de l'évolution démographique.	Il ne s'agit pas en fait, pour le SCoT d'une fourchette haute mais de l'objectif à atteindre pour le secteur dans lequel se situe la commune.
Dents creuses Les dents creuses sont repérées et un véritable calcul semble avoir été réalisé. Cependant :	Dont acte

- celles-ci sont répertoriées sur des espaces agricoles ce qui engendre 9 ha de consommation agricole - la rétention foncière appliquée est importante (30%)	Il s'agit de terrains inscrits depuis 1987 en zone constructible UA et UB (il y a 25 ans) Le POS de 1987 recelait 280 possibilités de construction dans les dents creuses. Environ 150 constructions ont trouvé leur place dans les dents creuses entre 1987 et 2010. Ce qui représente une rétention foncière de 46% sur 25 ans. Ces chiffres, reportés à une période de 10 ans (60 constructions), représentent une rétention foncière de 78% tous les 10 ans. Les 30% prévues dans le PLU sont par conséquent volontaristes et loin des réalités passées
- La localisation de ces dents creuses n'est pas réalisée.	La localisation des dents creuses apparaît sous forme de tableau page 116 et sous forme de cartographie page 117.
<u>Impact sur l'agriculture</u> Il semble qu'une réflexion spécifique entre développement urbain et consommation des terres agricoles ait été menée. L'accès aux parcelles agricoles est garanti par l'utilisation des emplacements réservés et l'utilisation de l'article L 111-3 du Code rural tend à démontrer qu'une concertation importante a été menée pour optimiser les choix d'ouverture à l'urbanisation.	Dont acte
Une approche affinée permettrait de justifier à minima la consommation agricole, soit de la réduire.	La CDCEA considère que l'essentiel de la consommation d'espaces agricoles se situent dans les dents creuses. Or celles-ci sont inscrites en zone urbanisables depuis 1987 (POS), le projet de PLU n'ayant pas étendu les zones UA et UB, conservant strictement les limites des zones telles qu'inscrites au POS. Par ailleurs les dents creuses recensées, insérées dans le tissu urbain, sont généralement de faible largeur et d'un intérêt agricole moindre que la vaste zone 2NA du POS qui, dans le projet de PLU, conserve son usage agricole par une inscription en zone A.
<u>Les deux secteurs à urbaniser</u> La zone 1AU au nord de la rue Pulmez tend à épaissir et participe aux objectifs de développement durable	Dont acte

La zone 1 AU au sud de la rue Pulmez semble un peu éloignée du centre bourg . Une localisation plus à l'ouest, au niveau de la zone Us, semble plus opportune et permettrait de réduire les déplacements quotidiens.	Comme indiqué page 160 du rapport de présentation à propos du secteur 5 de la cartographie de la page 157, la localisation des terrains situés au niveau de la zone Us est peu propice à une urbanisation en profondeur. Il n'existe en effet qu'une seule possibilité de passage située rue du Général Leclerc (à 500 m. des équipements centraux de la commune, la zone 1AU sud se situe à 650 m., la différence n'est pas importante).Par ailleurs la consommation de terres agricoles y serait plus importante.
<u>Les objectifs de densité</u> Aucun outil n'est mis en œuvre pour garantir la compatibilité avec le SCoT. Les orientations d'aménagement pourraient contenir cet objectif.	Est-ce bien légal ? Rappelons la réponse faite plus haut : « La commune ayant arrêté son projet de PLU elle n'est pas soumise aux prescriptions issues de la Loi du 12 juillet 2010, de l'ordonnance du 5 janvier 2012, du décret du 29/02/2012 Or c'est le nouvel article L 123-1-4 et le nouveau R 123-3-1 qui introduisent la possibilité pour un PLU d'intégrer, dans les orientations d'aménagement et de programmation, des orientations concernant l'habitat (densité, PLH, ..). C'est donc l'ancien article L123-1 qui s'applique à la commune. Ce dernier n'autorise, dans les orientations d'aménagement, que de « préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics » Le code de l'urbanisme dans sa version antérieure à la Loi ENE sur laquelle s'appuie légalement la commune, n'autorise pas d'inscrire des règles de densité sur les deux seuls documents prescriptifs qui intègrent le dossier PLU (règlement et son document graphique). Ce sont les articles L 123-1-4-13bis et R 123-4 issus de la Loi ENE et du décret de février 2012 qui introduisent cette possibilité et ce uniquement dans les secteurs « *situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés* »
<u>Le commerce</u> L'implantation de surfaces moyennes en zone UE n'est pas cohérente avec l'orientation 3.2.2 du SCoT.	Voir réponse faite à la remarque du SCoT

Principe de prévention des risques	
Tous les risques connus sont identifiés Le phénomène remonté de nappe a fait l'objet d'une mise à jour récente par le BRGM. Les zones situées le long du Courant de l'Hôpital et à l'extrême sud-est du territoire sont concernées par une nappe subaffleurante. Cette information est donc à corriger Il convient d'ajouter le trafic ferroviaire en ce qui concerne le risque « transport de matières dangereuses ».	Dont acte Les informations dont nous disposions (source BRGM) lors de la rédaction du diagnostic indiquaient sensibilité très forte. Les nouvelles informations seront intégrées au rapport Le rapport sera complété.
Eau et milieu naturel	
<u>Gestion des eaux usées</u> La capacité de la STEP de Beuvry la Foret a été déclassée. Malgré ce déclassement elle est chargée à 50% de sa capacité, ce qui laisse augurer des pertes de pollutions importantes. Des études diagnostic ont été lancées par le SIP. Depuis la dissolution de celui-ci le 1/07/2012 c'est le SIDEN-SIAN qui est en charge de la gestion des eaux usées. <u>Gestion des eaux pluviales</u> L'article 4 du règlement des zones devra intégrer la formule suivante : « *le débit de fuite ne devra pas être supérieur au débit généré par la parcelle dans son état initial* » Noréade aura vraisemblablement en charge la gestion des eaux pluviales	Le rapport de présentation et la notice sanitaire intègreront ces informations. Le règlement des zones intégrera cette nouvelle formule

Conclusion	
Le travail considérable réalisé sur ce projet de PLU a permis de situer les zones d'aménagement urbain en tenant compte des contraintes liées à l'environnement, l'agriculture et les risques, tout en respectant les objectifs de développement durable.	Dont acte
Le travail réalisé sur les dents creuses semble moins abouti. La forme tentaculaire de Landas tend à faire qualifier de dents creuses des parcelles qui peuvent encore faire l'objet d'exploitation agricole ou qui auraient pour but d'assurer l'accès à d'autres terres. Il est indispensable de définir les vraies dents creuses	Le travail de terrain sur les dents creuses a été réalisé conjointement par le bureau d'études et les élus de la commune. Le tableau (p138) et la carte (p139) recensent un véritable phénomène de « dents creuses », et non d'étalement urbain, dans les zones UA et UB du POS opposable, zones reprises en zone urbaine du PLU pour les raisons évoquées plus haut. Les quelques difficultés éventuelles d'accès aux plaines agricoles ont été étudiées lors d'un travail fin sur les dents creuses de sorte à assurer l'accès aux terres agricoles. La commune prenant en charge le coût d'achat des ER n°1, 3, 4, 6, 7, 8 et 9 inscrits au document graphique du PLU.
Le taux de rétention retenu sur ces dents creuses (30%) semble trop élevé.	Il est en fait (voir plus haut) nettement plus faible que la rétention constatée depuis la date d'approbation du POS en 1987

Remarques diverses	
<u>Rapport de présentation</u> : La carte page 49 ne comporte pas de légende	C'est la carte fournie par la Chambre d'agriculture
Rappel de la responsabilité civile du maire en cas de défaut de défense incendie	En effet
La carte page 81 recense les zones humides mais ne permet pas de savoir s'il s'agit des zones du SAGE ou du SDAGE	La carte de la page 81 a repris les données fournies par le SAGE (zones à dominante humide). Les espaces à enjeux du SAGE apparaissent sur la carte page 90.
Les cartes page 109 et 110 dénombrent 18 ICPE agricoles. Or page 137 on parle de 11 ICPE. Il y a lieu de lever cette incohérence	Les cartes page 109 et 110 sont à corriger
Il manque la page 198	En effet cette page n'a pas été imprimée
Problème de numérotation des chapitres, page 160	Ce défaut sera corrigé
<u>PADD</u> Les objectifs de prévention liés à la sismicité doivent être précisés	Ils le seront
<u>Règlement</u> Art 11, Ae : le noir est une teinte inadaptée	Le terme noir ou gris sera enlevé et remplacé par « en harmonie »
Préambule zone N : le ou les périmètres indicés ?	Ces formules sont à revoir
Les ITD ont été supprimés	A priori ce terme n'est pas utilisé dans le règlement
Les SHOB et SHON ont disparu. Parler de surface de plancher	La mise à jour sera faite

Art 11 : préciser la notion de « vif »	Le terme semble approprié
Art 10 (UA, UB, 1AU) la hauteur maximale des habitations (R+1+C ou R+C) compromet l'édification de logements aidés	Il est courant dans les communes rurales de voir des logements aidés présentant des hauteurs identiques à celles prescrites dans le PLU de Landas
UA11 : impact paysager d'un mur bahut de 0,80 surmonté d'une plaque béton de 0,30	Cet article mérite en effet d'être revu. Le règlement intégrera la formule suivante : « De murs pleins d'une hauteur maximale de 0,80 mètres s'ils sont composés de briques rouges ou de pierre ou de tous autres matériaux identiques la construction principale. Ces murs bahuts pourront être surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille) ou de plaques en métal ou en bois. Sont autorisées les plaques pleines d'une hauteur maximale de 0,30 m., surmontées ou non de grillage. »
UB5 : revoir l'article 5: 1) au vu du zonage d'assainissement 2) en fonction du nouvel article R123-10-1	De nombreuses parcelles de la zone UB sont inscrites en assainissement non collectif. La commune cherchera à se procurer les conclusions de l'étude de capacité afin de compléter l'article UB5 L'article UB5 précisera que la règle s'applique aux lots issus de division. Par ailleurs la superficie minimale pour permettre de rendre un terrain constructible passera de 700 m2 à 400 m2 afin d'appliquer les nouvelles normes.
US 6 et 7 : fixer une règle contraignante pour les équipements de petit gabarit	Les articles 6 et 7 de la zone US seront complétés. Le recul devra être d'un mètre.
A6 : le recul de 10 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies est insuffisant : le porter à 25 mètres	Ce n'est pas l'avis du Conseil Général du Nord
Articles N9 et N10 : ces articles doivent être renseignés sous peine d'illégalité	Ces articles sont renseignés

Article N2 : précisez la nature des annexes autorisées en zone Nj	L'article R 123-9 ne permet pas de préciser la nature des annexes
<u>Plan de zonage</u> La lisibilité du plan n'est pas évidente. Ajouter les informations sur la sismicité et les remontées de nappe.	En effet, plus on ajoute d'information au plan de zonage moins il est lisible.
<u>Annexes sanitaires</u> La notice localise le centre du village entre 30 et 35 m et annonce son altitude moyenne à 37 m.	On peut écrire : le centre bourg se situe entre 30 et 35 m. et son centre géographique à une altitude moyenne à 37 m
Engager les études de zonage d'assainissement des eaux pluviales parallèlement aux études d'élaboration du PLU est une opportunité à saisir	Effectivement
Annexes : prise en compte des ICPEA La nouvelle distance d'éloignement doit être fixée page 4	La page 4 des annexes sera complétée.

Département du Nord

COMMUNE de
LANDAS

Vu pour être annexé à la DCM du - 7 MARS 2013
Le Maire

Camille MOLLET

Arrêté prescrivant l'Enquête Publique de la révision du Plan Local d'Urbanisme à contenance POS de la commune de Landas

25 AVR. 2013
ARRIVEE

LE MAIRE

VU la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la Répartition des Compétences entre les communes, les Départements, les Régions et l'Etat, complétée par la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 ;

VU la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et de la protection de l'environnement ;

VU les décrets n°85-453 du 23 avril 1985 pris pour application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 ;

VU la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

VU le décret 2001-260 du 27 mars 2001, modifiant de code de l'Urbanisme et le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme ;

VU la loi 2003-590 du 02 juillet 2003, relative à l'Urbanisme et à l'Habitat ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article R.123-19 ;

VU la délibération en date du 23/05/2012 arrêtant le Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme à contenance POS ;

Vu l'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif, en date du 23/10/2012, désignant Madame Evelyne DE RYCKER, Commissaire – Enquêteur, à la demande de Monsieur le Maire ;

VU les pièces du dossier soumis à Enquête Publique ;

Place Sadi Carnot • B.P. 40505 - LANDAS • 59358 ORCHIES Cedex
Tél. 03 20 61 52 19 - Fax 03 20 79 15 70
E-mail : commune-de-landas@wanadoo.fr - www.mairie-landas.fr

ARTICLE 1ER

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de Plan Local d'Urbanisme à contenance POS arrêté de la commune de LANDAS.

ARTICLE 2

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre seront déposés à la Mairie de LANDAS pendant 31 jours du 19/11/2012 au 19/12/2012 inclus afin que chacun puisse en prendre connaissance les jours ouvrables aux heures d'ouverture des bureaux, et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au Commissaire – Enquêteur.

Le registre à feuillet non mobile sera coté et paraphé par le Commissaire – Enquêteur.

ARTICLE 3

Madame Evelyne DE RYCKER, domiciliée 20 rue H. Bruyaux, MERIGNIES (59710), conseillère pédagogique retraitée, est désignée en qualité de Commissaire – Enquêteur.

Madame Evelyne DE RYCKER siégera à la Mairie de LANDAS où toutes les observations doivent lui être adressées.

ARTICLE 4

Le Commissaire – enquêteur recevra à la Mairie de LANDAS :

- lundi 19/11/2012 de 9 heures à 12 heures,
- samedi 01/12/12 de 9 heures à 12 heures
- mardi 04/12/2012 de 9 heures à 12 heures
- mercredi 12/12/2012 de 14 heures à 17 heures
- mercredi 19/12/2012 de 15 heures 30 à 16 heures 30.

ARTICLE 5

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le Maire qui transmettra dans les 24 heures au Commissaire – Enquêteur ce registre assorti, le cas échéant, de documents annexés par le public.

Le Commissaire – Enquêteur transmettra le dossier accompagné de ses conclusions motivées à Monsieur le Maire en précisant si elles sont favorables ou défavorables.

Ces opérations doivent être terminées dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête.

Copie du rapport d'enquête et des conclusions sera communiquées par Monsieur le Maire à Monsieur le préfet du département du Nord et à Monsieur le Président du tribunal Administratif.

Copie du rapport d'enquête et des conclusions sera communiquées par Monsieur le Maire à Monsieur le préfet du département du Nord et à Monsieur le Président du tribunal Administratif.

ARTICLE 6

Un avis annonçant l'ouverture de cette enquête publique sera affiché à la porte de la Mairie et dans les différents endroits fréquentés par le public par tous les procédés en usage dans la commune de LANDAS 15 jours au moins avant le début de l'enquête.

Il sera en outre, inséré en caractères apparents dans deux journaux locaux diffusés dans le département du Nord, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.
Ces formalités seront justifiées, d'une part, par un certificat du Maire dûment daté et signé, d'autre part, par un exemplaire des journaux contenant cette insertion qui sera annexé au dossier.

ARTICLE 7

Le rapport et les conclusions du Commissaire – Enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Landas.

ARTICLE 8

Le présent arrête sera transmis à Monsieur le Commissaire – Enquêteur.

Landas, le 30 octobre 2012

Le Maire

MAIRIE DE LANDAS NORD

Camille MOLLET

Vu pour être annexé à la DCM du – 7 MARS 2013
Le Maire

MAIRIE DE LANDAS
NORD

Camille MOLLET

RAPPORT

de
l'enquête publique

pour la commune de
LANDAS

pour
la révision du P.L.U

du 19/11 au 19/12/2012

SOUS PREFECTURE
DE DOUAI
25 AVR. 2013
ARRIVEE

Commissaire-Enquêtrice

Evelyne de Rycker

Enquête n° E12000303/59

SOMMAIRE

RAPPORT

1) Préambule

Conformément à l'Arrêté Municipal du 30 octobre 2012 et à la décision du Tribunal Administratif de LILLE du 23 octobre 2012 me désignant en qualité de Commissaire-Enquêteur, l'enquête publique concernant **la révision** du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LANDAS s'est déroulée du 19 novembre 2012 au 19 décembre 2012 inclus aux jours et heures d'ouverture au public des bureaux de la mairie de LANDAS où j'ai tenu 5 permanences:

- lundi 19/11/12 de 9h à 12h
- samedi 01/12/12 de 9h à 12h
- mardi 04/12/12 de 9h à 12h
- mercredi 12/12/12 de 14h à 17h
- mercredi 19/12/12 de 15h à 17h.

Le public a été informé de l'ouverture de l'enquête publique et des modalités de son déroulement par:

- voie de presse dans deux journaux : La Voix du Nord et Nord Eclair du 3 novembre 2012. Ces deux parutions ont été renouvelées, dans les mêmes journaux, à savoir la Voix du Nord et Nord Eclair du 20 novembre 2012.
- voie d'affichage à la porte de la mairie de LANDAS et dans des lieux fréquentés par le public.

Pendant la durée de l'enquête, le public pouvait prendre connaissance du dossier, dûment paraphé par mes soins, présenté par la mairie de LANDAS et formuler des observations pouvant être consignées dans le registre d'enquête, ouvert à cet effet par le Maire de LANDAS et aussi paraphé par mes soins.

2) Documents administratifs

Arrêté prescrivant l'Enquête Publique de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Landas

Vu la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la Répartition des Compétences entre les communes, les Départements, les Régions et l'Etat, complétée par la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 ;

Vu la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et de la protection de l'environnement ;

Vu les décrets n°85-453 du 23 avril 1985 pris pour application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 ;

Vu la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

Vu le décret 2001-260 du 27 mars 2001, modifiant de code de l'Urbanisme et le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme ;

Vu la loi 2003-590 du 02 juillet 2003, relative à l'Urbanisme et à l'Habitat ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article R.123-19 ;

Vu la délibération en date du 23/05/2012 arrêtant le Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme à contenance POS ;

Vu l'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif, en date du 23/10/2012, désignant Madame Evelyne de RYCKER, Commissaire – Enquêteur à la demande de Monsieur le Maire ;

Vu les pièces du dossier soumis à Enquête Publique ;

ARRETE

ARTICLE 1

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de Plan Local d'Urbanisme à contenance POS arrêté de la commune de LANDAS.

ARTICLE 2

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre seront déposés à la Mairie de LANDAS pendant 31 jours du 19/11/2012 au 19/12/2012 inclus afin que chacun puisse en prendre connaissance les jours ouvrables aux heures d'ouverture des bureaux, et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au Commissaire – Enquêteur.

Le registre à feuillet non mobile sera coté et paraphé par le Commissaire – Enquêteur.

ARTICLE 3

Madame Evelyne de RYCKER, domiciliée 20 rue H. Brunaux, MERIGNIES (5971 0), conseillère pédagogique retraitée, est désignée en qualité de Commissaire – Enquêteur.
Madame Evelyne de RYCKER siégera à la Mairie de LANDAS où toutes les observations doivent lui être adressées.

ARTICLE 4

Le Commissaire – enquêteur recevra à la Mairie de LANDAS :
- lundi 19/11/2012 de 9 heures à 12 heures,
- samedi 01/12/2012 de 9 heures à 12 heures
- mardi 04/12/2012 de 9 heures à 12 heures
- mercredi 12/12/2012 de 14 heures à 17 heures
- mercredi 19/12/2012 de 15 heures 30 à 16 heures 30.

ARTICLE 5

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le Maire qui transmettra dans les 24 heures au Commissaire – Enquêteur ce registre assorti, le cas échéant, de documents annexés par le public.

Le Commissaire – Enquêteur transmettra le dossier accompagné de ses conclusions motivées à Monsieur le Maire en précisant si elles sont favorables ou défavorables.

Ces opérations doivent être terminées dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête.

Copie du rapport d'enquête et des conclusions seront communiquées par Monsieur le Maire à Monsieur le préfet du département du Nord et à Monsieur le Président du tribunal Administratif.

ARTICLE 6

Un avis annonçant l'ouverture de cette enquête publique sera affiché à la porte de la Mairie et dans les différents endroits fréquentés par le public par tous les procédés en usage dans la commune de LANDAS 15 jours au moins avant le début de l'enquête.

IL sera en outre inséré en caractères apparents dans deux journaux locaux diffusés dans le département du Nord, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers

jours de l'enquête.

Ces formalités seront justifiées, d'une part, par un certificat du Maire dûment daté et signé, d'autre part, par un exemplaire des journaux contenant cette insertion qui sera annexé au dossier.

ARTICLE 7

Le rapport et les conclusions du Commissaire – Enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Landas.

ARTICLE 8

Le présent arrête sera transmis à Monsieur le Commissaire – Enquêteur.

3) Nature et caractéristique du projet

La commune de LANDAS dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 25 novembre 1987.

Compte tenu des dispositions offertes par la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée par la loi du 22 juillet 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, le Département, la Région et l'Etat, le conseil municipal a décidé lors de sa séance du 11 décembre 2008 de prescrire la révision du POS de LANDAS.

Il s'agit de l'implantation de 2 zones d'urbanisation future : l'une en position centrale par rapport au village et l'autre plus loin du centre bourg.

Le projet du PLU n'étend pas les zones UA et UB en conservant les limites des zones telles qu'inscrites au POS.

La commune désire :

promouvoir une offre résidentielle variée qui réponde aux besoins présents et futurs
développer l'urbanisation de Landas de manière équilibrée tout en conservant l'aspect rural du village
offrir aux habitants de Landas un cadre de vie agréable
maintenir et promouvoir la vie et l'animation locale
conforter l'offre en équipements publics et en services
assurer un développement concerté et durable des activités économiques
pérenniser les activités économiques existantes
préserver les ressources et l'espace naturel
protéger et mettre en valeur les espaces agricoles ou naturels sensibles et les paysages
préserver et protéger les terres agricoles
prendre en compte l'espace rural bâti ponctuant l'espace naturel et agricole
préserver l'environnement

Les études ont été confiées au cabinet « Etudes et Cartographie ».

Un diagnostic a été fait qui concerne :

1) La situation de la commune, à l'est du département du Nord, en Pévèle. Analyse est faite des différentes voies de communications.
2) Le site est décrit en faisant apparaître les particularités de la commune composée d'un bourg ancien et de plusieurs petits hameaux et d'habitats ruraux isolés et disspersés sur le territoire communal.
3) Le contexte administratif et les structures intercommunales font apparaître que la commune adhère à plusieurs intercommunalités :

- communauté de communes Espace en Pévèle
- syndicat intercommunal de la Pévèle –
- syndicat intercommunal d'électrification de Lecelles et environs
- syndicat mixte pour l'aménagement hydraulique des vallées de la Scarpe et du Bas Escaut
- syndicat intercommunal de distribution d'eau du nord
- syndicat mixte pour le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Douaisis
- syndicat intercommunal d'Aide à l'enfance inadaptée
- commune du PNR Scarpe Escaut.

Le PLU devra être compatible avec plusieurs documents d'ordre supérieurs :

1) Le Schéma de Cohérence Territoriale du Douaisis

Les orientations générales du SCoT du Grand Douaisis sont :

une organisation territoriale remodelée
l'environnement au cœur du projet
promouvoir un urbanisme durable
un développement économique nouveau

2) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Artois Picardie

Les orientations fondamentales du SDAGE sont :

la gestion qualitative des milieux aquatiques,
la gestion quantitative des milieux aquatiques,
la gestion et la protection des milieux aquatiques,
le traitement des pollutions historiques,
des politiques publiques plus innovantes pour gérer collectivement un bien commun.

4) Le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux de la Scarpe Aval

Le SAGE se décline en trois documents :

- le plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques (P AGD),
- le règlement du SAGE,
- l'atlas cartographique

La CLE a défini les 4 grands enjeux du territoire de la Scarpe aval :

- **gérer** la ressource en eau disponible et assurer l'alimentation en eau potable,
- **reconquérir** la qualité de l'eau, globalement dégradée,
- **protéger et restaurer** les milieux aquatiques naturels et les zones humides,
- **prévenir** les inondations, ce qui passe nécessairement par une solidarité entre les collectivités riveraines (amont-aval) et une gestion globale des écoulements.

5) La Charte du Parc Naturel Régional Scarpe Escaut

Les principaux enjeux de la Charte sont :

enrayer la périurbanisation et la banalisation du cadre de vie
sauvegarder ses spécificités patrimoniales, en particulier en matière de –patrimoine minier et rural ou de richesses écologiques,
atténuer les disparités sociales fortement marquées entre les sous territoires du Parc
protéger une ressource en eau de plus en plus convoitée et vulnérable
lutter et adapter le territoire en changement climatique.

Les caractéristiques socio-démographiques de la commune ont été analysées sur des données de recensement effectuées par l'INSEE en 2008.
Nous notons une croissance continue de la population depuis 1968 : de 1706 habitants à 2351 en 2008.
La population est en voie de vieillissement : une diminution du nombre des décès comparé à la stagnation du nombre des naissances.
Le solde migratoire connait des évolutions en dent de scie liées aux variations du rythme de constructions.

Pour la population active, le taux d'activité est en augmentation depuis 1990. (77,2% en 1990 contre 81% en 1999).

Quant au logement, une étude a été faite sur la structure du parc, l'évolution de ce parc.
Le parc des résidences principales ne cesse de s'accroître (+312 depuis 1968).

La commune est caractérisée par une prédominance de la part des propriétaires (86,1% des résidences principales) sur celle des locataires (11 ,9% des résidences principales). Occupant principalement des maisons individuelles, les habitants de la commune disposent de logements confortables. Selon l'INSEE, un appartement confortable possède des WC intérieurs ainsi qu'une baignoire ou une douche.

D'après les chiffres du recensement de 2008, la commune ne compte aucun logement locatif HLM.

Pour l'occupation des sols dédiés à l'activité agricole, il a été difficile de donner une image représentative de l'activité agricole de la commune.
La commune de Landas est une commune à caractère rural, avec une agriculture diversifiée, mettant en valeur 50 % du territoire. L'activité agricole de Landas est équilibrée entre les 2 grands types de production (élevage et grandes cultures).

On constate :

une diminution du nombre d'exploitations agricoles
des exploitants agricoles relativement jeunes (âge moyen de 46 ans)
une diminution constante de la Surface Agricole Utilisée.

L'urbanisation de Landas et ses caractéristiques :

La structure générale de Landas présente une urbanisation essentiellement linéaire.
Cette urbanisation s'est développée de manière étoilée le long des principaux axes routiers (RD158, RD126, etc ...). Elle présente un habitat linéaire qui s'est développé depuis ces 40 dernières années entre les nombreuses constructions agricoles qui ponctuaient ces voies

.

Le cadre bâti actuel se résume essentiellement en 6 éléments :

le bourg ancien
les extensions linéaires de Landas
le secteur de la gare
les écarts
le bâti dispersé au sein de la zone naturelle et agricole
les espaces verts organisés et naturels.

Les équipements ont été répertoriés.

1) Les équipements de superstructure pour

l'enseignement
les équipements sportifs et de loisirs
les équipements socioculturels
les équipements administratifs et lieux de culte
l'offre en commerces et services
les activités industrielles et artisanales
les activités touristiques

2) Les équipements d'infrastructure et de transport pour

les axes routiers
la voirie communale
la voie ferrée
la desserte en transport en commun

Le dossier très complet, après ce diagnostic, a étudié les besoins en terme d'habitat, d'équipement et de services publics, d'activités économiques, commerciales et de services et d'aménagement de l'espace, de protection de l'environnement et de l'espace agricole.

Les objectifs d'aménagements inscrits au PADD sont listés :

Promouvoir une offre résidentielle variée
Développer l'urbanisation de manière équilibrée
Offrir aux habitants un cadre de vie agréable
Maintenir et promouvoir la vie et l'animation locale
Conforter l'offre en équipements publics et en services
Assurer un développement concerté et durable

Pérenniser les activités économiques existantes

Préserver les ressources et l'espace naturel

Protéger et mettre en valeur les espaces agricoles ou naturels sensibles et les paysages

Préserver et protéger les terres agricoles

Prendre en compte l'espace bâti ponctuant l'espace naturel et agricole

Prévenir les risques de pollution

Préserver et améliorer la qualité des eaux souterraines et de surface

Se protéger des éventuelles pollutions liées à l'ancienne décharge municipale.

4) Modalités de l'enquête

Avant le déroulement de l'enquête publique, j'ai rencontré, le 30 octobre 2012, à la mairie, Mr Dauchy,adjoint au maire et Mr le Maire, qui m'ont présenté le dossier de révision du PLU de leur commune.

J'ai consulté tous les documents composant le dossier de 551 pages : le rapport de présentation, le règlement, les orientations d'aménagement, la liste des emplacements réservés, le PADD, l'appui réglementaire, les servitudes d'utilité publique et obligations diverses, les annexes du PLU et les annexes sanitaires.
J'ai eu à ma disposition tous les courriers envoyés par les organismes concernés en réponse à la présentation du projet de révision du P.L.U de LANDAS.

J'ai vérifié les affichages.

Au cours de la 1ère permanence, le 19 novembre 2012, j'ai reçu Madame Boulanger qui venait consulter le dossier pour se renseigner sur sa demande faite en 2007 à propos d'un terrain lui appartenant.
Monsieur Pierre Lorthioir m'a aussi interpellée au sujet d'une parcelle classée en NJ.
D'autres visiteurs sont venus consulter les plans.
Il y a 2 observations sur le registre.

Au cours de la 2ème permanence, le 1er décembre 2012, j'ai reçu 10 personnes venues s'informer.
Pas d'observations sur le registre.

Au cours de la 3ème permanence, le 4 décembre 2012, j'ai reçu Mr Deffontaines qui fait remarquer la présence d'une dent creuse (n° 517-518).

Mr Michel Deregnaucourt critique le projet de la commune : l'implantation des nouvelles zones de la rue de Pulmez, les nuisances à prévoir, les dents creuses à combler avant d'exproprier et s'interroge sur la possibilité d'une pétition réunissant les habitants du quartier.
Mrs Michel et Didier Duchateau ont relevé des erreurs dans le plan de zonage (Cf. lettre et plan à l'appui).
Mme et Mr Bernard Fache signalent aussi une dent creuse.
2 autres personnes se sont présentées dont une qui a réclamé des plans plus lisibles et à jour et une réunion publique.
Il y a 4 observations dans le registre et une lettre accompagnée d'un plan.

Au cours de la 4ème permanence, le 12 décembre 2012, Mme et Mr Didier Desplanques sont venus déposer 1 courrier et des photos ainsi qu'un plan en contradiction avec celui des orientations d'aménagement. Le courrier était rédigé aux noms de Mme et Mr Didier Desplanques – Mr Frédéric Desplanques – Mr Grégory Desplanques.
Mrs Robert, Roger, Gaston et Marc Vanderlecque ont une parcelle classée en zone agricole et aimeraient la faire passer en zone constructible.
4 autres personnes sont passées consulter le projet.
1 observation dans le registre et lettre avec photos et plan.
1 document remis à la demande de Mr le Maire comportant des modifications pour :

- Article UA11 et UB11, paragraphes c, clôtures
- Article UA7 et UB7 traitant des limites séparatives
- Plan de la réserve foncière 2AU : modification du tracé de la liaison douce avec des plans expliquant la modification

Tous ces documents sont en annexes.

Au cours de la 5ème permanence, le 19 décembre 2012, Mme Ducatillon et Melle Majchrzak attirent mon attention sur les risques d'inondation dans la rue de la Pulmez qui pourraient s'aggraver avec de nouvelles constructions ; un courrier et des photos sont déposées par Melle Majchrzak.

Mme Millienne et Mr Boban signalent le même problème et critiquent le projet ; ils s'interrogent sur le bien fondé de la zone constructible.

2 courriers me sont remis par Mr Deroubaix et son fils, agriculteur / loueur de parcelles concernées par le projet de la rue de la Pulmez qui sont opposés à toute expropriation.

Lettres déposées par Mme et Mr Fiquet et Mr Fache.

Beaucoup d'inquiétudes sont exprimées lors de cette permanence.

Mr Jean René Dupire dépose un plan pour demander une modification.

Mr Desplanques dépose un document qui démontre que les symboles de la carte ne sont pas en rapport avec la réalité du terrain.

Hors des permanences

Le 8 décembre, Mr Lorthioir réitère sa demande de constructibilité pour sa parcelle n°327 et le changement en zone NJ pour la parcelle 2093 prévue en A.

Le 15 décembre, Mr Marc Duchateau demande l'urbanisation autour du secteur de la gare et s'inquiète pour les chemins communaux qu'il faudrait réhabiliter.

Mme et Mr Lescaut font une demande pour réexaminer des parcelles pour leur permettre de développer leur activité professionnelle.

Le 19 décembre 2012, à 17h, le registre d'enquête, portant 15 observations et 7 courriers, des photos et des plans, est clos et signé par Mr le Maire.

Une concertation avec Mr le Maire s'en est suivie pour lever toute ambiguïté sur la situation de ce dossier et organiser la suite de l'enquête publique ; date est prise pour une rencontre le lundi 7 janvier à 9h30.

5) *Liste des questions posées et des demandes du public*

A propos des dents creuses

Pierre Lorthioir – 335 rue du Général de Gaulle.
2093 à mettre en NJ et non en A jusqu'au chemin des écoliers pour continuité avec l'ex ferme
327 à rendre constructible puisque l'autre côté est construit.

Bernard Deffontaines – rue du quesne et des égrèches
517 – 518

Mr et Mme Bernard Fache – 396 rue Guivarmez
1862 en zone A ?

Famille Vanderlecque
D168 en zone A ?

Jean René Dupire – 431 rue du Hennoy
Extension de la zone UB sur le reste de la parcelle restée en A.

Inondations

La rue de la Pulmez semble sujette à des débordements lors de pluies fortes et continues. Dans le document du SCOT, il est relevé que ce risque n'est pas traité dans les documents du PLU. Quels travaux ont été faits ou seront faits pour limiter ces risques qui seront démultipliés si de nouvelles constructions s'implantent dans ce secteur ?

Mr Deroubaix fait remarquer que des parcelles sont à 50 cm au dessous du niveau de la route.

Famille Desplanques – 580 rue de la Pulmez
La parcelle 2280 était non constructible, située en zone très humide ; elle devient constructible ?

Mr Ducatillon – 547 rue de la Pulmez – Melle Majchrzak – 600 rue de la Pulmez – Mr Boban et Mme Millienne – 632 rue de la Pulmez sont inquiets de la montée des eaux dans leur rue.

Remarques

Mrs Boban et Desplanques et Mme Millienne ont eu un plan de lotissement présenté lors de transactions pour ce projet. Qu'en est-il ?

Mrs Duchateau, Deroubaix, Deregnaucout et Fache proposent de rapprocher le projet des moyens de transport comme la gare par exemple et déplorent les expropriations de terrains loués par un agriculteur (Sébastien Deroubaix).

Erreurs relevées par Mrs Michel et Didier Duchateau :
Un échange chez notaire le 25/06/09 n'apparait pas : nouveaux numéros absents et pas de limites apparentes.
Un chemin (emplacement réservé n°13) apparait sur 2228 au lieu d'être en C1225 (terrain communal).
C272 était en UB et se retrouve en NJ.
Problème de contournement C972.
C293 : un chemin vicinal actuellement en pature.

Mr Daniel Fache
Un chemin est signalé sur 960 et 961 alors qu'il n'existe pas.

Demandes

Mr et Mme Lescaut – 660 rue de la Pulmez
Leurs bureaux étant trop petits demandent une révision pour : 55/29 à 47 – 50/ 63 à 76 – 192 / 19 à 93.

Mr Daniel Fache

Désamiantage sur 1483 ?

Ligne à haute tension ?

Expropriation de 658 – 795 – 794 – 1483

Problème soulevé par la famille Desplanques – 580 rue de la Pulmez

Quel est le litige ? Droit de préemption ? Expropriation ? Dates d'achat des terrains ? A qui sont-ils vraiment ? Qui est le propriétaire ? Quels actes notariés sont à prendre en compte ?

6) Réponses des collectivités

Un document résumant les avis du SCoT du Grand Douaisis, du PNR de Scarpe-Escaut, de l'ARS, du Conseil Général du Nord, de la Région Nord-Pas de Calais, de la CDCEA, de la Préfecture fait apparaître quelques divergences.

Le SCoT Grand Douaisis : avis favorable sous réserve de la prise en compte de 5 points :

1) *Organisation territoriale*

Situation de l'urbanisation future

La deuxième zone se situe plus loin du centre bourg et ne participe pas au renforcement de la centralité villageoise ; La commune justifie ce choix par la présence de nombreuses ICPE agricoles qui influencent effectivement les futurs secteurs d'habitat.
Cependant la zone IAU la plus proche du centre aurait pu être étendue d'avantage afin d'accueillir la nouvelle population envisagée.

La relation entre zones d'urbanisation future et transports collectifs n'est pas faite. La localisation de la zone IAU la plus excentrée peut poser question quant à sa localisation et mérite d'être mieux justifiée.

Voirie

La thématique infrastructure voirie est bien appréhendée dans le PLU

Cependant la zone 1 AU située au sud est en impasse. Il conviendrait de réaliser un bouclage afin de ne pas enclaver ce quartier, même si un sentier piéton vient compléter la desserte. Cela remet en cause la compatibilité du PLU.

2) *Habitat*

Densité

Le PADD ne reprend pas les objectifs de densité.

La superficie des zones d'urbanisation future a certes été calculée par rapport à la densité demandée par le SCoT, mais les orientations d'aménagement ne prévoient rien en terme de densité et aucun chiffre de logements à construire par zone n' est indiqué.

Aucun document prescriptif du PLU n'affirme de règles précises relatives à la densiteé. Cela remet en cause la bonne compatibilité du PLU avec le SCoT.

Réinvestissement des espaces urbains existants

Vu le nombre important de parcelles non construites en zone U mais en étalement linéaire, le zonage aurait pu se limiter aux parcelles bâties et favoriser une zone d'urbanisation future plus importante en centre bourg afin de ne pas conforter les zones urbaines les plus excentrées.

3) *Développement économique*

Zone d'activité économique

Le règlement de la zone UE autorise le commerce ce qui remet cause la bonne compatibilité du PLU avec le SCoT.

Activités commerciales

Le règlement de la zone UB autorise tout type d'implantation commerciale ce qui est incompatible avec l'orientation du SCoT. Il conviendra de revoir le règlement de la zone UB ou de créer des sous- secteurs.

4) *Environnement*

Gestion des risques

Le règlement de la zone N indique que la zone comprend deux \ périmètres indicés (i) or aucune prescription règlementaire n'apparaît au règlement. Cela remet en cause la compatibilité du « PLU avec le \SCoT sur ce point.

Conclusion du SCoT

La zone 1AD située au sud de la rue Pulmez est à mieux justifier et les orientations d'aménagement doivent affirmer la participation au renforcement du centre bourg.

Aucune prescription spécifique ne permet de s'assurer du respect de la densité demandée par le SCoT.

Les zones UE et UB autorisent le commerce. Le règlement et/ou le zonage sont à revoir sur ce point.

Le risque inondation n'est pas traité dans les documents prescriptifs du PLU.

La desserte des zones d'urbanisation future particulièrement celle du sud de la rue Pulmez ne permet pas de réaliser un bouclage.

****

Le parc Naturel Régional de Scarpe-Escaut : qualité du projet dans ses grandes lignes tant sur le fond que sur la forme.

1) Du point de vue de l'urbanisme

La limitation de l'emprise au sol en zone urbaine va plutôt à l'encontre de le l' objectif de densité affirmé.

2) Du point de vue du paysage

Le contenu architectural et paysager des orientations d'aménagement devra être étoffé.

Le règlement (art ll) relatif au réseau de distribution devrait être rédigé de la manière suivante : «les équipements et installations destinés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser au contexte environnant ».

3) Du point de vue de l'eau

Le risque d'inondation, rue Talbot, minimisé grâce a des travaux, \subsiste néanmoins : un indice i pourrait s'accompagner de restrictions et d'occupation et d'utilisation des sols.

La chambre d'agriculture : avis réservé sur la zone Np à l'arrière de la ferme de Mr Dupont.

1) Rapport de présentation

Modifier la légende : les ICPE pratiquent l'élevage
Analyse des besoins (pll5) : les contraintes visent toutes les exploitations agricoles

2) Orientations du PADD

P157-158 : les élus se sont également prononcés en faveur de la protection de l'éleveur concerné.
P 160 : il est inexact de dire qu'on rend plus de 8ha à l'agriculture. Certaines zones 2NA, inadaptées, conservent leur usage agricole.
P 189 : La loi d'orientation agricole n'est plus applicable en l'état.
La réciprocité concerne aussi les élevages non classés (Souvent 50 mètres).

2) Zonage et règlement

Zone A : permettre des changements jusque l'enquête publique
La zone NP au centre du village s'inscrit sur des pâtures attenantes à une exploitation agricole incluant même un bâtiment. La zone Np autorise l'extension mais ne permet pas la création de nouveaux bâtiments. Le règlement et le zonage devra permettre le développement de l'exploitation.

4) Emplacements réservés

Si les ER n° 12, 14, 15 et 16 ne correspondent pas à des chemins déjà existants physiquement nous demandons que ces ER prennent en compte le parcellaire agricole, après concertation locale, afin de ne pas traverser et déstructurer une plaine agricole.

ARS : pas de remarques particulières.

Conseil Général du Nord

Article 6

Dans les secteurs situés en dehors des zones urbanisées, le recul des constructions doit être de :

25 mètres par rapport à I' axe de la RD 938

15 mètres par rapport à l'axe de la RD 158

6 mètres par rapport à l'alignement des RD 126 et RD 126a.

En agglomération, toute construction doit être implantée :

Soit à l'alignement

Soit à 10 mètres de l'axe.

****

La région Nord-Pas de Calais

Pour les deux zones à urbaniser rue Pulmez, il serait intéressant d'opter pour le scénario «rajeunissement de la population» (31 logements) ainsi une seule des deux zones serait classée en zone 1AU, la deuxième en zone 2AU.

La densité minimale de 17 logements à l'ha paraît faible.

A ce sujet on regrette dans les orientations d'aménagement, document opposable, l'absence d'un seuil minimal de densité.

L'EPF a défini une densité minimale de 25 logements/ha dans les communes périurbaines.

La CDCEA : avis défavorable

Consommation d'espace agricole importante.
La consommation de foncier agricole peut être estimée à environ 11,8 ha. Or l'ouverture à l'urbanisation, en regard des prévisions démographiques donne une surface entre 1,8 et 4,1 ha. Toutefois on peut noter l'effort de la commune sur l'emplacement des terres agricoles consommées : en continuité du bâti existant, le plus souvent en dent creuse.

Absence d'analyse d'impact sur les exploitations agricoles d'autant que plusieurs parcelles concernent des cultures à haute valeur ajoutée.

****

La Préfecture : le travail considérable réalisé sur ce projet de PLU a permis de situer les zones d'aménagement urbain en tenant compte des contraintes liées à l'environnement, l'agriculture et les risques, tout en respectant les objectifs de développement durable.

7) Réponses de la municipalité aux questions et demandes de la population

Lors de l'entretien du 7 janvier, les remarques et réclamations du public ont été présentées aux représentants de la commune : Mr le Maire et 3 de ses adjoints en présence de la responsable du service d'urbanisme et de Mr Gelraut auteur du dossier présenté au public.

1) Les dents creuses

La demande de Mr Lorthioir a été acceptée pour la parcelle 2093 qui sera qualifiée en NJ.
Pour toutes les autres dents creuses, il n'y aura pas de changement pour l'instant afin que le PLU reste compatible et au vu des terrains existants déjà constructibles.

2) Les inondations de la rue de la Pulmez

Grâce à l'opération d'aménagement la gestion des eaux d'écoulement sera obligatoirement étudiée et les canalisations seront adaptées au nombre de constructions.

3) L'évocation d'un projet déjà ficelé par la commune suite à la circulation d'un plan de futur lotissement a été démenti; ce projet a été présenté dans le but d'obtenir la possibilité de construire selon les obligations du SCoT.

4) Les erreurs relevées seront corrigées ; le cadastre ne paraît pas à jour.
Les nouveaux numéros et mes limites seront rétablis.
Le chemin (ER n°13) sera replacé sur le terrain communal.
C272 sera en UB au lieu de NJ.
Sur C293 – 960 et 961 : es chemins sont inscrits sur le cadastre.

5) La demande de Mme et Mr Lescaut pour développer leur activité professionnelle n'est pas

recevable dans le cadre de cette révision du PLU.

Les craintes de Mr Fache à propos du désamiantage sur 1483 : il est obligatoire si on touche aux structures existantes.

La ligne décrite comme étant à haute tension est, en fait, en moyenne tension.

Les parcelles 658 – 795 – 794 – 1483 sont en réserve foncière.

6) Le litige famille Desplanques/ Mairie

Affaire en cours et attente de la réponse du Tribunal Administratif.

8) *Réponses aux organismes associés*

La municipalité a pris acte des nombreuses remarques relevées ci-dessus (cf. chapitre « Réponses des collectivités ») et a justifié certains de ses choix.

Notamment :

La commune ayant arrêté son projet de PLU elle n'est pas soumise aux prescriptions issues de la Loi du 12 juillet 2010, de l'ordonnance du 5 janvier 2012, du décret du 29/02/2012. Or c'est le nouvel article L 123-1-4 et le nouveau R 123-3-1 qui introduisent la possibilité pour un PLU d'intégrer, dans les orientations d'aménagement et de programmation, des orientations concernant l'habitat (densité, PLH, .)

C'est donc l'ancien article L123-1 qui s'applique à la commune. Ce dernier n'autorise, dans les orientations d'aménagement, que de « préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Le code de l'urbanisme dans sa version antérieure à la Loi ENE sur laquelle s'appuie légalement la commune, n'autorise pas d'inscrire des règles de densité sur les deux seuls documents prescriptifs qui intègrent le dossier PLU (règlement et son document graphique).

Ce sont les articles L 123-1-4-13bis et R 123-4 issus de la Loi ENE et du décret de février 2012 qui introduisent cette possibilité et ce uniquement dans les secteurs « situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés ».

Pour la consommation d'espace agricole, la commune répond : le SCoT Grand Douaisis avait prévu une consommation d'espaces agricoles en extension urbaine plus importante que celle inscrite au PLU : le SCoT autorisait 9 ha d'extension urbaine a l'horizon 2018. La commune ne consomme que 3,89 ha a l'horizon 2021.

Sur les chiffres avancés par la CDCEA : le rapport de présentation du PLU, pages 128 et 129, annonce bien un besoin de 31 à 69 parcelles à inscrire en zone lAU c'est-a-dire en extension urbaine (soit l,8 à 4,1ha) et non sur la totalité de la commune. Le même tableau, page 128 et 129 intègre le fait que les besoins en nouveaux logements sont de 124 à 162 à l'horizon 2021, 93 nouveaux logements devant trouver leur place dans les dents creuses inscrites au POS opposable.

Les besoins estimes sont donc de 93 logements dans les dents creuses plus 1,8 à 4,1 ha en extension urbaine.

9) CONCLUSIONS sur le déroulement de l'enquête

La commune de LANDAS a mis en oeuvre la publicité, l'information et la concertation nécessaires afin que le public puisse s'exprimer sur son projet de **révision du** Plan Local d'Urbanisme.

Les registres ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie afin de pouvoir recueillir les observations.

Les **personnes publiques associées** ont été invitées à prendre connaissance du projet de **révision** du **P.L.U**, conformément au Code de l'urbanisme.

Le public a été très présent lors des permanences.

La mairie a pris en compte les remarques du public et des personnes publiques associées et a répondu aux questionnements.

Je **regrette** cependant que le dossier ne soit pas plus explicite quant aux 2 zones retenues par la municipalité pour le futur aménagement et que la qualité des cartes présentées ne permette pas une lecture claire de la nomenclature et du nom des rues. Certaines pages manquaient dans le dossier ; elles ont été éditées dès le début de l'enquête.

Les représentants de la municipalité ont été fermes sur leur façon de gérer ce dossier. Ils ne souhaitaient pas favoriser une personne plutôt qu'une autre et voulaient rester dans la ligne de conduite de ne pas augmenter les zones constructibles pour rester dans les normes et objectifs imposés par le Scot et les lois qui régissent les PLU pour que ce PLU reste ainsi compatible avec ces normes. Leur souci est de garder au village un caractère rural mais adapté aux conditions de vie actuelles ce qui les amènera à réfléchir sur les orientations d'aménagement et la densité de ces aménagements sans léser ni nuire au caractère agricole de la commune et aux exploitants vivant sur cette commune.

Fait à Mérignies, le 15 janvier 2013

La commissaire-enquêtrice

Evelyne de Rycker

Vu pour être annexé à la DCM du - 7 MARS 2013
Le Maire

Camille MOLLET

Conclusion de l'enquête publique pour la révision du PLU de la commune de Landas

Dossier n° E12000303/59

Avis de la commissaire-enquêtrice : Evelyne de Rycker

Vu la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la Répartition des Compétences entre les communes, les Départements, les Régions et l'Etat, complétée par la loi no 83-663 du 22 juillet 1983 ;

Vu la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et de la protection de l'environnement ;

Vu les décrets n°85-453 du 23 avril 1985 pris pour application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 ;

Vu la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

Vu le décret 2001-260 du 27 mm 2001, modifiant de code de l'Urbanisme et le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité Publique et relatif aux documents d'urbanisme ;

Vu la loi 2003-590 du 02 juillet 2003, relative à l'Urbanisme et à l'Habitat ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article R.123-19 ;

Vu la délibération en date du 23/05/2012 arrêtant le Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme à contenance POS ;

Vu l'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif, en date du 23/10/2012,

11) ANNEXES

Parution dans les journaux

Certificat d'affichage

Arrêté municipal

Avis de modification du PLU

Conclusion de l'avis du SCoT

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la commune de Landas

Avis de l'Etat sur le projet

Enquêtes publiques

COMMUNE DE LANDAS

Par arrêté du 30 octobre 2012, le Maire de Landas a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme à contenance POS de la commune de LANDAS.

A cet effet, Madame Evelyne DE RYCKER, conseillère pédagogique retraitée, a été désignée par le Président du Tribunal Administratif comme Commissaire-Enquêteur.

L'enquête publique se déroulera durant 31 jours du 19 novembre 2012 au 19 décembre 2012 inclus.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sera mis à disposition en mairie de LANDAS, afin que chacun puisse en prendre connaissance, les jours ouvrables aux heures d'ouverture de la mairie. Les observations sur le projet de révision pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire-enquêteur à l'adresse du lieu où se déroule l'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie de LANDAS, les :

- lundi 19 novembre 2012 de 9 heures à 12 heures ;
- samedi 1er décembre 2012 de 9 heures à 12 heures ;
- mardi 4 décembre 2012 de 9 heures à 12 heures ;
- mercredi 12 décembre 2012 de 14 heures à 17 heures ;
- mercredi 19 décembre 2012 de 15 h 30 à 16 h 30.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

1179628700

Voix du Nord 3 nov 2012

1179873400

Enquêtes publiques

COMMUNE DE LANDAS

Par arrêté du 30 octobre 2012, le Maire de Landas a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme à contenance POS de la commune de LANDAS.

A cet effet, Madame Evelyne DE RYCKER, conseillère pédagogique retraitée, a été désignée par le Président du Tribunal Administratif comme Commissaire-Enquêteur.

L'enquête publique se déroulera durant 31 jours du 19 novembre 2012 au 19 décembre 2012 inclus.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sera mis à disposition en mairie de LANDAS, afin que chacun puisse en prendre connaissance, les jours ouvrables aux heures d'ouverture de la mairie. Les observations sur le projet de révision pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire-enquêteur à l'adresse du lieu où se déroule l'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie de LANDAS, les :

- lundi 19 novembre 2012 de 9 heures à 12 heures ;
- samedi 1er décembre 2012 de 9 heures à 12 heures ;
- mardi 4 décembre 2012 de 9 heures à 12 heures ;
- mercredi 12 décembre 2012 de 14 heures à 17 heures ;
- mercredi 19 décembre 2012 de 15 h 30 à 16 h 30.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

1179642600

20 novembre 2012

ANNONCES ADMINISTRATIVES

Enquêtes publiques

COMMUNE DE LANDAS

Par arrêté du 30 octobre 2012, le Maire de Landas a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme à contenance POS de la commune de LANDAS.

A cet effet, Madame Evelyne DE RYCKER, conseillère pédagogique retraitée, a été désignée par le Président du Tribunal Administratif comme Commissaire-Enquêteur.

L'enquête publique se déroulera durant 31 jours du 19 novembre 2012 au 19 décembre 2012 inclus.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sera mis à disposition en mairie de LANDAS, afin que chacun puisse en prendre connaissance, les jours ouvrables aux heures d'ouverture de la mairie. Les observations sur le projet de révision pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire-enquêteur à l'adresse du lieu où se déroule l'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie de LANDAS, les :

- lundi 19 novembre 2012 de 9 heures à 12 heures ;
- samedi 1er décembre 2012 de 9 heures à 12 heures ;
- mardi 4 décembre 2012 de 9 heures à 12 heures ;
- mercredi 12 décembre 2012 de 14 heures à 17 heures ;
- mercredi 19 décembre 2012 de 15 h 30 à 16 h 30.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

1179628700

20 novembre 2012

ANNONCES ADMINISTRATIVES

Enquêtes publiques

COMMUNE DE LANDAS

Par arrêté du 30 octobre 2012, le Maire de Landas a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme à contenance POS de la commune de LANDAS.

A cet effet, Madame Evelyne DE RYCKER, conseillère pédagogique retraitée, a été désignée par le Président du Tribunal Administratif comme Commissaire-Enquêteur.

L'enquête publique se déroulera durant 31 jours du 19 novembre 2012 au 19 décembre 2012 inclus.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sera mis à disposition en mairie de LANDAS, afin que chacun puisse en prendre connaissance, les jours ouvrables aux heures d'ouverture de la mairie. Les observations sur le projet de révision pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire-enquêteur à l'adresse du lieu où se déroule l'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie de LANDAS, les :

- lundi 19 novembre 2012 de 9 heures à 12 heures ;
- samedi 1er décembre 2012 de 9 heures à 12 heures ;
- mardi 4 décembre 2012 de 9 heures à 12 heures ;
- mercredi 12 décembre 2012 de 14 heures à 17 heures ;
- mercredi 19 décembre 2012 de 15 h 30 à 16 h 30.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

1179642600

Département du Nord

COMMUNE de
LANDAS

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Nous, soussigné, Camille MOLLET, Maire de LANDAS, certifie que l'arrêté prescrivant l'Enquête Publique de la révision du Plan Local d'Urbanisme à contenance POS a bien été affiché en Mairie du 30 octobre 2012 au 20 décembre 2012.

Ce certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Landas, le 7 janvier 2013,

MAIRIE DE LANDAS NORD

Le Maire,

Camille MOLLET

Place Sadi Carnot • B.P. 40505 - LANDAS • 59358 ORCHIES Cedex
Tél. 03.20.61.52.19 - Fax 03.20.79.15.70

Département du Nord

COMMUNE de
LANDAS

Arrêté prescrivant l'Enquête Publique de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Landas

LE MAIRE

VU la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la Répartition des Compétences entre les communes, les Départements, les Régions et l'Etat, complétée par la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 ;

VU la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et de la protection de l'environnement ;

VU les décrets n°85-453 du 23 avril 1985 pris pour application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 ;

VU la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

VU le décret 2001-260 du 27 mars 2001, modifiant de code de l'Urbanisme et le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme ;

VU la loi 2003-590 du 02 juillet 2003, relative à l'Urbanisme et à l'Habitat ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article R.123-19 ;

VU la délibération en date du 23/05/2012 arrêtant le Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme à contenance POS ;

Vu l'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif, en date du 23/10/2012, désignant Madame Evelyne DE RYCKER, Commissaire – Enquêteur, à la demande de Monsieur le Maire ;

VU les pièces du dossier soumis à Enquête Publique ;

ARRETE

Place Sadi Carnot • B.P. 40505 - LANDAS • 59358 ORCHIES Cedex
Tél. 03 20 61 52 19 - Fax 03 20 79 15 70
E-mail : commune-de-landas@wanadoo.fr - www.mairie-landas.fr

ARTICLE 1ER

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de Plan Local d'Urbanisme à contenance POS arrêté de la commune de LANDAS.

ARTICLE 2

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre seront déposés à la Mairie de LANDAS pendant 31 jours du 19/11/2012 au 19/12/2012 inclus afin que chacun puisse en prendre connaissance les jours ouvrables aux heures d'ouverture des bureaux, et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au Commissaire – Enquêteur.

Le registre à feuillet non mobile sera coté et paraphé par le Commissaire – Enquêteur.

ARTICLE 3

Madame Evelyne DE RYCKER, domiciliée 20 rue H. Bruyaux, MERIGNIES (59710), conseillère pédagogique retraitée, est désignée en qualité de Commissaire – Enquêteur.

Madame Evelyne DE RYCKER siégera à la Mairie de LANDAS où toutes les observations doivent lui être adressées.

ARTICLE 4

Le Commissaire – enquêteur recevra à la Mairie de LANDAS :

- lundi 19/11/2012 de 9 heures à 12 heures,
- samedi 01/12/12 de 9 heures à 12 heures
- mardi 04/12/2012 de 9 heures à 12 heures
- mercredi 12/12/2012 de 14 heures à 17 heures
- mercredi 19/12/2012 de 15 heures 30 à 16 heures 30.

ARTICLE 5

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le Maire qui transmettra dans les 24 heures au Commissaire – Enquêteur ce registre assorti, le cas échéant, de documents annexés par le public.

Le Commissaire – Enquêteur transmettra le dossier accompagné de ses conclusions motivées à Monsieur le Maire en précisant si elles sont favorables ou défavorables.

Ces opérations doivent être terminées dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête.

Copie du rapport d'enquête et des conclusions sera communiquées par Monsieur le Maire à Monsieur le préfet du département du Nord et à Monsieur le Président du tribunal Administratif.

Copie du rapport d'enquête et des conclusions sera communiquées par Monsieur le Maire à Monsieur le préfet du département du Nord et à Monsieur le Président du tribunal Administratif.

ARTICLE 6

Un avis annonçant l'ouverture de cette enquête publique sera affiché à la porte de la Mairie et dans les différents endroits fréquentés par le public par tous les procédés en usage dans la commune de LANDAS 15 jours au moins avant le début de l'enquête.

Il sera en outre, inséré en caractères apparents dans deux journaux locaux diffusés dans le département du Nord, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.
Ces formalités seront justifiées, d'une part, par un certificat du Maire dûment daté et signé, d'autre part, par un exemplaire des journaux contenant cette insertion qui sera annexé au dossier.

ARTICLE 7

Le rapport et les conclusions du Commissaire – Enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Landas.

ARTICLE 8

Le présent arrête sera transmis à Monsieur le Commissaire – Enquêteur.

Fait à Landas, le 30 octobre 2012

MAIRIE DE LANDAS NORD

Le Maire

Camille MOLLET

Avis de modification du PLU de Landas

A la demande de M. Le Maire

COPIE

Modification 1

Article UA11 et UB11, paragraphe c, clôtures :

Inscrit :

En façade et dans les marges de recul : les clôtures d'une hauteur maximale de **1,5 mètre**, pourront être composées :

- de murs pleins s'ils sont composés de brique rouge ou de pierre ou de tous autres matériaux identiques à la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, **surmontées ou non de plaques pleines d'une hauteur maximale de 0,30 metres**, surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille,...).
- d'un grillage, doublé éventuellement d'une haie vive composée d'essences locales
- d'une haie vive composée d'essences locales

Modifié par :

En façade et dans les marges de recul : les clôtures d'une hauteur maximale de **2 mètres**, pourront être composées :

- de murs pleins s'ils sont composés de brique rouge ou de pierre ou de tous autres matériaux identiques à la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 mètres
- **de plaques pleines d'une hauteur maximale de 0,30 mètres,** surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille,...).
- d'un grillage, doublé éventuellement d'une haie vive composée d'essences locales
- d'une haie vive composée d'essences locales
- **de panneaux occultant en harmonie avec l'environnement**

12/12/2012

MAIRIE DE LANDAS (NORD)

Avis de modification du PLU de Landas

A la demande de M. Le Maire

Modification 2

Article UA7 et UB7 :

Inscrit :

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

UA7 : Toutefois, la construction est admise sur les deux limites séparatives latérales :

1- à l'intérieur d'une bande de **15m :** comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

2- au-delà de cette bande de **15m :**

- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment de même hauteur déjà contigu à la limite séparative
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres et d'une superficie maximale de 12 m², dans ce cas, elles **pourront** s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

UB7 : Toutefois, la construction est admise sur une seule limite séparative latérale :

1- à l'intérieur d'une bande de **15m :** comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

2- au-delà de cette bande de **15m :**

- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment de même hauteur déjà contigu à la limite séparative
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres et d'une superficie maximale de 12 m², dans ce cas, elles **pourront** s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

12/12/2012

Modifié par :

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

UA7 : Toutefois, la construction est admise sur les deux limites séparatives latérales :

1- à l'intérieur d'une bande de **30m :** comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

2- au-delà de cette bande de **30m :**

- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment de même hauteur déjà contigu à la limite séparative

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres et d'une superficie maximale de 12 m², dans ce cas, elles ~~**devront**~~ pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

UB7 : Toutefois, la construction est admise sur une seule limite séparative latérale :

1- à l'intérieur d'une bande de **30m :** comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

2- au-delà de cette bande de **30m :**

- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment de même hauteur déjà contigu à la limite séparative

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres et d'une superficie maximale de 12 m², dans ce cas, elles ~~**devront**~~ pourront. s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

12/12/2012

Avis de modification du PLU de Landas

A la demande de M. Le Maire

Modification 3

Plan de la réserve foncière 2AU :

Modification du tracé de la liaison douce.

Inscrit :

Le tracé inscrit sur le document « Orientation d'aménagement » (joint) représente une servitude existante sur le cadastre mais totalement effacée et inexploitée sur le terrain actuel.

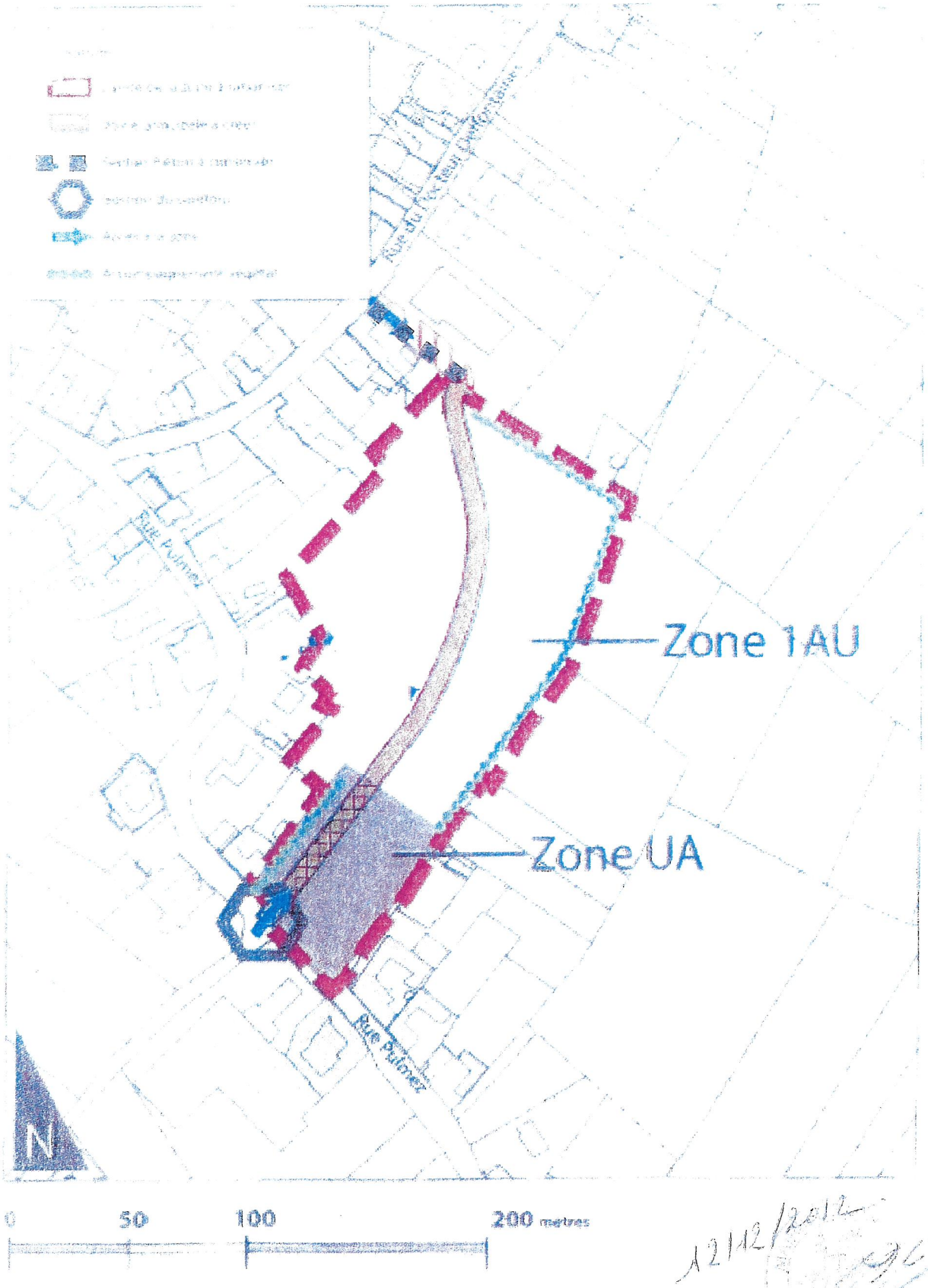
Modifié par :

Une liaison douce existe par « le passage de la Pierre » qui longe le parking communal des ateliers municipaux et accède à la rue « du Docteur Géry Desfontaines » (voir document corrigé)

12/12/2018

Modifié par :

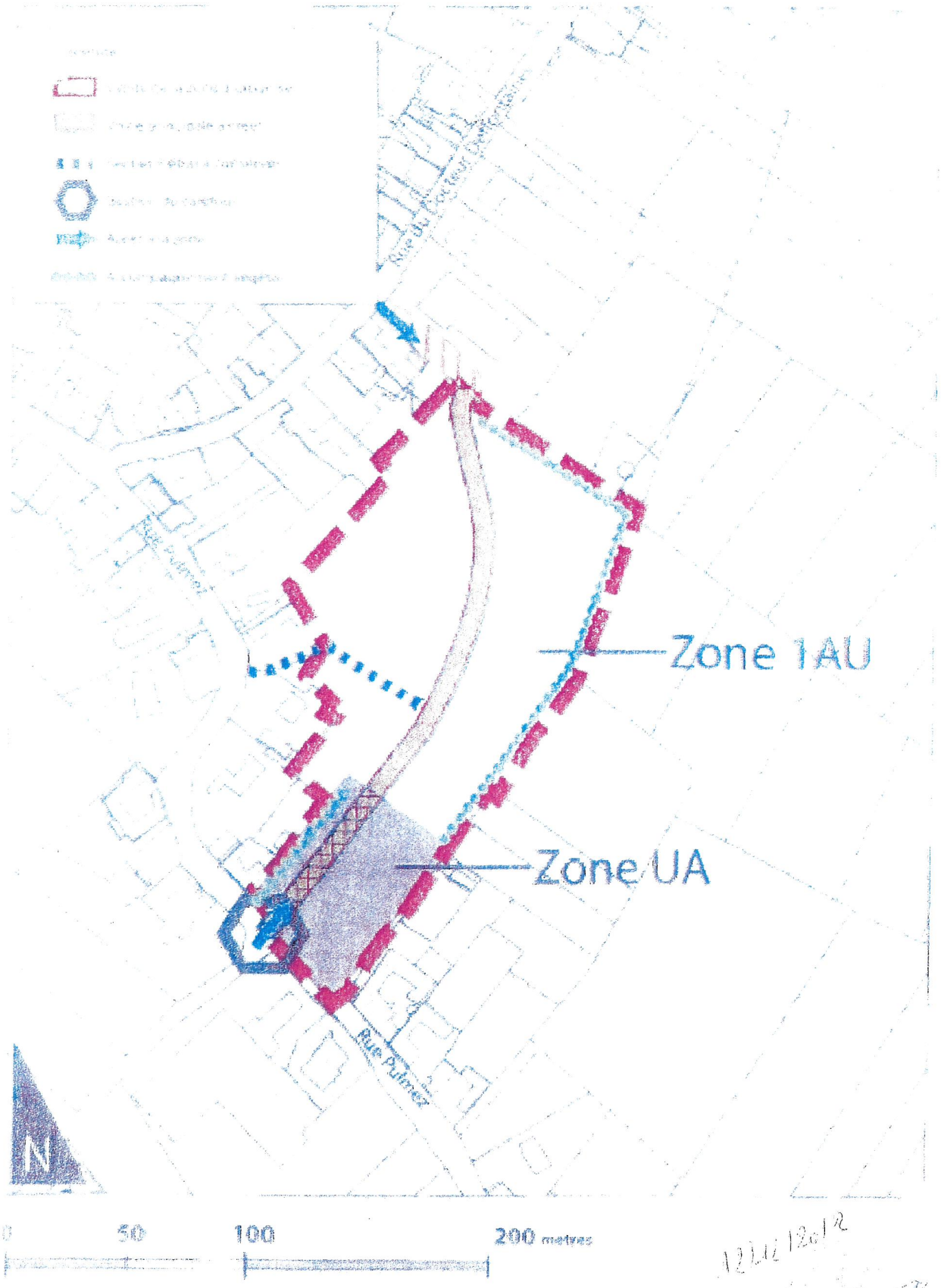
Landas - Principe d'Aménagement du secteur localisé au Nord de la Rue de Pulmez



12/12/2012

Inscrit :

Landas - Principe d'Amenagement du secteur localisé au Nord de la Rue de Pulmez



12/12/2012

III. Conclusion du SCoT

Le PLU traite de l'ensemble des points identifiés par le SCoT. Certaines thématiques sont bien traitées et ne remettent pas en cause la bonne application du SCoT sur le territoire.

Cependant, quelques points méritent d'être plus développés ou traités différemment afin d'assurer une totale compatibilité avec le SCoT. Les points qui sont incompatibles avec le SCoT sont les suivants :

- La localisation de la zone 1AU située au Sud de la rue de Pulmez est à mieux justifier (notamment sur sa proximité au bourg), et les orientations d'aménagement doivent être retravaillées afin d'affirmer la participation au renforcement du centre bourg (liaisons douces, voiries, densité, éventuellement commerce, frange paysagère, etc.) souhaitée par la commune.

- Aucune prescription spécifique ne permet de s'assurer du respect de la densité demandé par le SCoT pour la commune de Landas.

- La zone UE permet l'implantation des commerces, ce qui est contraire au SCoT. De plus, la zone UB permet l'implantation de commerces. Or, certaines parties du territoire classées en zone UB sont très excentrées. Le SCoT demande à favoriser l'implantation de commerces en centralité. Le zonage et/ou le règlement est à revoir sur ce point.

- Le risque inondation n'est pas traité dans les documents prescriptifs du PLU.

- La desserte des zones d'urbanisation futures, et plus particulièrement celle du Sud de la rue de Pulmez ne permet pas de réaliser un bouclage.

Avis du Bureau du 17/09/2012 :

Avis FAVORABLE SOUS RESERVE de prise en compte de l'ensemble des points pointés dans la conclusion.

DÉPARTEMENT DU NORD

COMMUNE DE

LANDAS

B.P. 40505 - LANDAS

59358 ORCHIES Cedex

03 20 61 52 19

Fax : 03 20 79 15 70

commune-de-landas@wanadoo.fr

NOMBRE DE
conseillers en exercice : 18
de présents : 14
de votants : 14

Date de la convocation :
16 mai 2012

Date d'affichage :
16 mai 2012

Objet : arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme à contenance POS

Acte rendu exécutoire après dépôt en sous-préfecture de LILLE
le 18 JUIN 2012
et publication ou notification
le 18 JUIN 2012

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE

LANDAS

SEANCE DU 23 MAI 2012

L'an deux mil douze, le vingt trois mai, à vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Camille MOLLET, Maire

PRESENTS : Tous les membres en exercice sauf

ABSENTS EXCUSES: Isabelle ZULIANI, Christine TESTART, Régis DUPIRE, Eric VANDERBECQ

SECRETAIRE : Anne WAVRIN

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les délibérations des 11 décembre 2008 et 26 mars 2009 prescrivant la révision du PLU à contenance POS, et les conditions dans lesquelles cette révision a été élaborée, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente le projet de PLU.

Conformément au code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la Commune, qui définit entre autres les modalités de concertation.

Le projet de révision du PLU à contenance POS a été annoncé dans la Voix du Nord du 26 janvier 2009 ainsi que dans la Municipalité vous informe, magazine municipal. Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que :

1. Les supports de communication utilisés pour diffuser les informations concernant ce dossier et sensibiliser les habitants de Landas sont les suivants : presse locale (la Voix du Nord et l'Observateur), magazines municipaux (Landas Info et La municipalité Vous Informe), site internet de la commune de Landas.

2. Une permanence de Monsieur Jean-Louis DAUCHY, adjoint à l'urbanisme, est tenue tous les mardis de 18 h 30 à 19 h 30. Quelques personnes se sont présentées pour poser des questions.

3. De plus, la Mairie a distribué en septembre 2009 une enquête préalable en toutes boîtes, soit environ 1 000 logements sur le territoire communal. Dans celle-ci, Monsieur le Maire expliquait les enjeux de la révision du PLU à contenance POS et exhortait la population à compléter le questionnaire dont l'objectif était de connaître ce que les landasiens attendaient en terme de développement urbain. Cent seize questionnaires ont été retournés en mairie. Les conclusions sont que les Landasiens désirent conserver le caractère rural du village, construire un béguinage, développer les commerces, protéger l'environnement,...

4. La réunion publique sur la présentation du PADD a eu lieu le 8 mars 2012 à 19h. Elle a été annoncée par une distribution toutes boîtes de « La Municipalité vous informe n°10 » et sur la page d'accueil du site internet de Landas le 24 février 2012. Cette réunion a rassemblé environ 50 personnes

5. Cette phase de concertation a permis à la Municipalité de mieux comprendre les grands enjeux et les principales préoccupations des habitants de Landas, et d'approfondir les études de diagnostic territorial afin d'y répondre.

6. Durant toute la période d'élaboration du PLU, un registre a été mis à la disposition du public pour formuler leurs attentes. A ce jour, une observation a été portée sur ledit registre et plusieurs courriers ont été reçus en mairie

Lors de la réunion publique du 8 mars 2012, ont été abordés :

- les 4 types de zone de PLU
  - urbain (U)
  - à urbaniser (AU)
  - agricole (A)
  - naturelle (N)

DÉPARTEMENT DU NORD

COMMUNE DE

LANDAS

B.P. 40505 - LANDAS
59358 ORCHIES Cedex

03 20 61 52 19
Fax 03 20 79 15 70
commune-de-landas@wanadoo.fr

le rôle du PADD

- o bilan du diagnostic territorial
- o les perspectives d'évolution de la commune
- o les enjeux et orientations du projet d'urbanisme
- o assurer le développement de la commune tout en préservant son identité
- o maîtriser le développement de l'urbanisation, stopper l'urbanisation linéaire, garantir la mixité sociale, prévenir les risques naturels et technologiques
- o identifier le patrimoine bâti et paysager à protéger
- o préserver le cadre de vie (paysage, architecture, espaces naturels…)

- Des questions ont été notamment posées par le public sur :

* La carte du PADD semble mal comprise par certaines personnes. Celles-ci auraient souhaité voir le plan parcellaire détaillé avec les zones.

* Pourquoi ne pas autoriser les constructions en deuxième niveau au lieu de faire de la concentration d'habitat ?

* Plusieurs interventions sur la reprise des dents creuses en NC sur le PLU opposable en zone UB

* Demande de rendre la profondeur de la zone constructible sur les parcelles, identique partout sur la commune, par mesure d'équité

Le Conseil Municipal,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la délibération en date du 11 décembre 2008, prescrivant la révision du PLU à contenance POS,

Vu la délibération du 26 mars 2009 précisant les modalités de concertation,

Vu le débat relatif aux orientations générales du projet d'aménagement qui a eu lieu le jeudi 2 février 2012 avec les membres du Conseil Municipal,

Vu la réunion publique du 8 mars 2012,

Vu le projet de PLU et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement de développement durable (PADD), le règlement, les documents graphiques et les annexes,

Considérant que la concertation sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, réalisée à ce jour, s'est déroulée selon les modalités initialement prévues dans la délibération du 26 mars 2009,

Considérant que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux personnes qui ont demandé à être consultées,

Considérant que l'ensemble de la démarche de concertation a permis à la commune de Landas de mieux adapter le PLU aux attentes de la population,

Considérant que ce bilan met fin à la phase de concertation,

Considérant que le projet PLU sera soumis, par la suite, à une enquête publique, mi 2012, ce qui permettra aux habitants de Landas de faire valoir une nouvelle fois leurs observations avant l'approbation définitive du projet,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DECIDE d'approuver le bilan de la concertation préalable du Plan Local d'Urbanisme

ARRETE le projet de PLU de la commune de Landas tel qu'il est annexé à la présente,

DIT que cette délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois

PRECISE que le projet de PLU sera communiqué pour avis :

- à l'ensemble des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale qui l'ont demandé

Ainsi fait, en séance, les jour, mois et an susdits.

Le Maire,

Camille MOLLET

SOUS PRÉFECTURE DE DOUAI
18 JUIN 2012
ARRIVÉE

Acte rendu exécutoire
après dépôt en sous-préfecture
de DOUAI
le
et publication ou notification
le 19 JUIN 2012

Pour extrait conforme
Le Maire,

Camille MOLLET

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU NORD

COPIE

Préfecture du Nord

Direction des relations
avec les collectivités
territoriales

Bureau de l'urbanisme et
de la maîtrise foncière

Affaire suivie par :
Maryse DOUCHET
Tél : 03 20.30.59.66
Fax : 03 .20.30.56.91
maryse.douchet@nord.gouv.fr

Lille, le - 5 OCT. 2012

Le préfet du Nord

A

M. le Maire de LANDAS

S/C de M. le Sous-Préfet de DOUAI

COMMUNE DE LANDAS
-5 OCT. 2012
ARRIVÉE

Objet **LANDAS** – Arrêt de projet du plan local d'urbanisme
Avis de l'Etat

Par délibération du 23 mai 2012 reçue en sous-préfecture de DOUAI le 18 juin 2012, le conseil municipal a arrêté le projet de PLU de la commune.

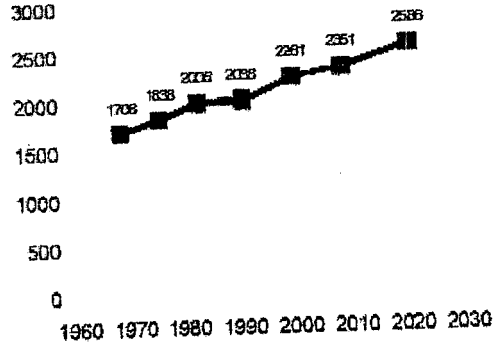
Après consultation de mes services, je vous fais part de l'avis de l'Etat sur ce projet.

Préalable : loi du 12 juillet 2010 dite d'Engagement National pour l'Environnement

Comme il a été arrêté avant le 1er juillet 2012 et à condition qu'il soit approuvé avant le 1er juillet 2013, le PLU de Landas n'est pas tenu d'être conforme aux dispositions de l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010 dite d'Engagement National pour l'Environnement (loi ENE), modifié par la loi n°2011-12 du 5 janvier 2011. Toutefois, le PLU de Landas devra se mettre en conformité avec l'article 19 de la loi ENE lors de sa prochaine révision et avant le 1er janvier 2016.

1 Le parti d'aménagement : principe de gestion économe du sol et équilibre entre développement urbain et protection des terres agricoles

Le rapport de présentation calcule, avec une croissance démographique de 20% prévue au SCoT et un desserrement des ménages entre 2,5 et 2,6 à l'horizon 2021, un besoin de 31 à 69 logements (hors dents creuses) ce qui légitime une ouverture à urbanisation de 1,8 à 4,1 ha. Même si la projection démographique (cf paragraphe ci dessous) correspond à la fourchette haute définie par le SCoT, force est de constater que la croissance est importante au regard de l'évolution démographique de la commune.



Les dents creuses sont repérées par le diagnostic et un véritable calcul semble avoir été réalisé pour l'aménagement de celles-ci (tableau page 116 du rapport de présentation). Cependant, bon nombre de celles-ci sont répertoriées sur des espaces agricoles (cultures et prairies) ce qui engendre une consommation d'espace agricole importante (de l'ordre de 9 hectares). De plus, la rétention foncière appliquée est importante puisqu'elle est de l'ordre de 30% et la localisation de ces dents creuses n'est pas réalisée. De fait, la consommation d'espace agricole est relativement importante.

Pour autant, un diagnostic agricole a été réalisé (pages 49 et 50) d'une part, et le bureau d'étude a, d'autre part, produit une carte de synthèse (page 157) concernant la zone centre du village visant à déterminer à la fois les terres et prairies à enjeux, les espaces à enjeux du SAGE, et à localiser les exploitations agricoles. Il semble donc qu'une réflexion spécifique entre développement urbain et consommation des terres agricoles ait été mené. D'ailleurs, le rapport de présentation explique que la municipalité s'attachera à garder des accès aux parcelles agricoles en cas d'urbanisation des différentes dents creuses. De plus, l'utilisation de l'article L111-3 du code rural pour réduire le périmètre de réciprocité de l'ICPE tend à démontrer qu'une concertation importante a été menée pour optimiser les choix d'ouverture à l'urbanisation. Ajouté à cela, la commune utilise l'outil emplacement réservé pour garantir l'accès aux parcelles.

C'est pourquoi, une approche affinée mettant en exergue de manière plus importante l'impact sur la consommation agricole permettrait soit de la justifier à minima, soit de la réduire.

S'agissant des deux secteurs à urbaniser, il convient de noter que la structure de l'habitat à Landas est essentiellement linéaire, bâtie autour d'un noyau central. C'est pourquoi Landas peut être associée à une représentation *« tentaculaire »*. Il est donc nécessaire d'épaissir le noyau central pour répondre aux lois Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle II.
La zone 1 AU située au Nord de la rue de Pulmez, tend à épaissir le cœur de Landas et participe, de fait, aux objectifs de développement durable.
L'autre zone 1 AU, au sud de la rue de Pulmez semble un peu éloignée du centre bourg et sa localisation pose question. En effet, une localisation plus à l'Ouest, au niveau de la zone Us, semble plus opportune et permettrait de se rapprocher des divers services (école mairie...) et ainsi de diminuer les déplacements quotidiens.

L'objectif de densité moyenne pour les nouvelles opérations d'habitat, même s'il est pris en compte dans les calculs des besoins, n'est pas affiché et aucun outil n'est mis en œuvre pour garantir la compatibilité du PLU avec l'orientation 3.2.2 du SCoT. Les orientations d'aménagement pourraient contenir cet objectif.

Enfin, l'implantation de surface moyenne en zone UE n'apparait pas cohérent avec l'orientation 4.3.7 du SCoT qui prévoit que l'offre commerciale locomotive doit être maintenue au cœur des centralités et que l'implantation de surfaces commerciales en périphérie n'est pas autorisée.

2 Le principe de prevention des risques

Tous les risques connus de nos services sont identifiés et explicités : susceptibilité au phénomène remontée de nappe, retrait-gonflement des argiles, sismicité, engins de guerre, canalisations d'hydrocarbures liquides et de transport de gaz.

Toutefois les informations données quant à la susceptibilité au phénomène remontée de nappe et le risque Transport de Matières Dangereuses est à compléter.

La page 94 nous informe d'une susceptibilité au phénomène remontée de nappe très forte ou forte le long du courant de l'Hôpital et à l'extrême Sud-Est du territoire à proximité de l'A23. Cependant, l'examen de la cartographie établie par le BRGM nous indique que les zones concernées ont une susceptibilité sub-affleurante. Cette information est donc à corriger dans le document. Pour information, en matière de remontée de nappes, les données actualisées à prendre en compte sont celles qui sont diffusées sur le site du BRGM. Ces données ont d'ailleurs fait l'objet d'une mise à jour récente (15 décembre 2011).

En ce qui concerne le risque Transport de Matières Dangereuses, s'il est effectivement lié au trafic routier, il convient d'ajouter qu'il est également lié au trafic ferroviaire.

3 Eau et milieu naturel

3.1 Thème de la gestion des eaux usées

LANDAS fait partie de l'agglomération d'assainissement de Beuvry-la-Foret qui regroupe les communes d'Aix, Beuvry-la-Foret, Bouvignies, Landas et Nomain avec une station d'épuration sise sur le territoire de Beuvry-la-Foret d'une capacité nominale de traitement initialement déterminée pour 12 500 Equivalents Habitants (EH).

Cependant, il y a lieu de tenir compte du déclassement de la capacité de cette station d'épuration en application du dernier arrêté préfectoral du 09 janvier 2009 fixant les objectifs en termes de collecte et de traitement de l'agglomération et abrogeant les actes préfectoraux antérieurs.

Malgré ce déclassement et compte tenu de la charge brute de matières organiques (C.B.M.O.) observée en moyenne, la station d'épuration est chargée à environ 50% de sa capacité. Elle reçoit donc actuellement une charge de pollution d'environ 4000 EH, ce qui laisse augurer des pertes de pollution importantes. C'est pourquoi, conformément, aux termes de l'arrêté préfectoral en vigueur, le syndicat intercommunal de la Pévèle (S.I.P.) exerçant la vocation assainissement a lancé des études diagnostics portant sur la station d'épuration et les réseaux. Ces études sont finalisées ou en voie de l'être, ce qui montre la volonté du S.I.P., malgré le retard pris par rapport à l'échéancier fixé par l'arrêté préfectoral, de respecter l'orientation 1 du SDAGE de traiter la pollution et d'améliorer les réseaux. Cependant, il convient de signaler que la réforme de la coopération intercommunale a induit depuis le 1er juillet 2012 la dissolution du S.I.P. et l'adhésion des communes qui y étaient membres au SIDEN-SIAN. C'est donc à ce dernier qu'il reviendra d'engager le programme de travaux d'amélioration issu des études diagnostics et d'exercer le contrôle des 163 installations d'assainissement autonome résultant du zonage d'assainissement de la commune approuvé le 14 novembre 2005. L'échéance de ce contrôle fixée par la LEMA du 30 décembre 2006 au 31 décembre 2012 sera ainsi difficile à respecter.

3.2 Gestion des eaux pluviales

La commune ne dispose pas de zonage d'assainissement des eaux pluviales. Toutefois, une cartographie des différents axes de ruissellement qui convergent vers des cours d'eau et des fossés, affluents du courant de l'hôpital, est jointe dans l'annexe sanitaire.
Par ailleurs, les articles 4 du règlement préconisent l'infiltration à la parcelle, et en cas d'impossibilité technique d'infiltrer, le stockage et la restitution à débit contrôlé au réseau (le débit de fuite ne devant pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction). A noter que cette formulation entre parenthèses devrait être remplacée par la suivante : (le débit de fuite ne devra pas être supérieur au débit généré par la parcelle dans son état initial). Encore qu'une telle disposition est difficile à appliquer. Dans la pratique, un ajutage peut être établi dans un ouvrage de visite en amont de la liaison au réseau public.

Enfin, il serait prudent de faire recueillir par le bureau d'étude l'avis en la matière du SIDEN-SIAN et de la régie NOREADE qui auront vraisemblablement en charge la gestion des eaux pluviales dans le cadre du transfert de compétences évoqué plus haut.

En conclusion, le travail considérable réalisé sur ce projet de PLU a permis de situer les zones d'aménagement urbain en tenant compte des contraintes liées à l'environnement, l'agriculture et les risques, tout en respectant les objectifs de développement durable.

Celui réalisé sur les dents creuses semble moins abouti. Certes, celles-ci sont répertoriées et les possibilités de logements y sont transcrites. Mais la forme très tentaculaire de l'urbanisation de Landas tend à faire qualifier de dents creuses des parcelles qui peuvent encore faire l'objet d'exploitation agricole ou qui auraient pour but d'assurer l'accès à d'autres terres. Il semble donc indispensable de mieux discriminer les véritables dents creuses liées à un phénomène urbain, de celles impliquées dans les exploitations agricoles. Parallèlement, le taux de rétention retenu sur ces dents creuses (30%) semble trop élevé.

Il est d'ailleurs à noter que l'arrêt sur projet de PLU a fait l'objet d'un passage en Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles le 13 septembre 2012 où il a reçu un avis défavorable.

Vous trouverez également en annexe quelques remarques complémentaires destinées à améliorer la qualité du document.

Pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général

Marc-Etienne PINAULDT

12, rue Jean sans Peur - 59039 LILLE CEDEX
Tél. : 03 20 30 59 59 - Fax : 03 20 57 08 02 - www.nord.gouv.fr

ANNEXE : REMARQUES DIVERSES

Rapport de présentation

Page 45, il est annoncé 27 exploitations en 2000 alors que c'est le chiffre de 2010 .

La carte , page 49, ne comporte pas de légende.

Le rapport de présentation fait état (page 77) d'un réseau de défense incendie de capacité insuffisante. L'attention du maire doit être attirée sur le sujet. En effet, la défense contre l'incendie est placée sous l'autorité et la responsabilité du maire au titre de ses pouvoirs de police administrative aux termes de l'article L 2212-5 5° du code général des collectivités territoriales. Le maire doit donc s'assurer que le dispositif de défense incendie est adapté aux risques connus sur sa commune. De plus, il lui sera rappelé sa responsabilité en matière d'autorisation d'urbanisme en cas de sinistre et de défaillance de cette sécurité incendie.

La carte (page 81) sur le réseau hydraulique recense les zones humides mais l'absence de légende détaillée ne permet pas de vérifier s'il s'agit des zones humides du SAGE ou du SDAGE et donc de vérifier la complétude de la carte.

Les cartes (pages 109 et 110) dénombrent 18 ICPE agricoles. Or, à la page 137 on parle de 11 ICPE. Il y a donc lieu de lever cette incohérence.

Il manque une page au rapport de présentation entre la page 196 et la page 199.

Il y a un problème de numérotation des chapitres à la page 160 : le rapport de présentation passe du chapitre III-2431 à III-4332.

P.A.D.D.

Il affiche les objectifs de prévention que la collectivité se donne pour certains risques :

- prendre en compte le risque retrait-gonflement des argiles et le risque remontée de nappe dans les zones humides
- prévenir le risque de remontée de nappe dans les zones humides
- prévoir les conditions et dispositions nécessaires à une gestion adéquate des eaux pluviales

Il convient aussi que les objectifs de prévention liés à la sismicité, même succincts, soient également précisés.

Règlement

Les règles édictées pour les constructions en zone Ae, permettent des constructions inadaptées au caractère de ce secteur défini pour la protection des paysages en entrée de ville. Ainsi, l'impact paysager d'un bâtiment agricole de 12m de haut et 50% de teinte noire, à quelques mètres de l'A23 est à considérer.

En préambule de la zone N, il convient de revoir « La zone comprend deux périmètres (...) comme inondables » : d'une part un seul périmètre est mentionné et, d'autre part, il n'y a pas dans les autres documents de périmètre indicé (i).

Les autorisations au titre des Installations et Travaux Divers (ITD) ont été supprimées suite à la réforme de 2007.

Les notions de SHOB et de SHON ont disparu. Il faut parler de surface de plancher.

Il conviendra de définir ou préciser la notion de « vif », trop imprécise, utilisée dans « Les couleurs vives sont interdites ».

Les hauteurs définies à l'article 10 relatif à la hauteur maximale des constructions des zones UA (R+1+C), UB (R+C) et 1AU (R+1+C) compromettent la réalisation de petits collectifs nécessaires par exemple à l'édification de logements aidés prévus dans ces secteurs.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. L'article 12 des zones UA, UB et 1 AU est donc à revoir puisque concerné par cette règle.

UA 11

« En façade et dans les marges de recul les clôtures pourront être composées de murs pleins d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non de plaques pleines d'une hauteur maximale de 0,30 m »
L'impact paysager de cette règle sur la zone urbaine (un mur de 80 cm plein rehaussé de 30 cm de plaque béton) doit être regardé.

UB 5

« En l'absence de réseau d'assainissement (eaux usées, eaux vannes) ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que sur des unités foncières d'une superficie minimale de 700m² ».
Pour mettre en œuvre cette règle à l'article 5 du règlement, il convient de se référer au zonage d'assainissement délimité en application de l'article L.2224-10 du CGCT, joint en annexe. On ne peut fixer une règle de superficie minimale pour des motifs d'assainissement dès lors que le réseau collectif existe ou est en cours de réalisation, le raccordement au réseau étant obligatoire.
Dans les secteurs d'assainissement individuel, les superficies minimales doivent être déterminées par secteur, en fonction des conclusions de l'étude de capacité des sols à recevoir une installation individuelle. On évitera ainsi toute incohérence entre la superficie minimale requise par l'article 5 et les exigences techniques en ce domaine.
De plus, aux termes du nouvel article R.123-10-1, *« dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose »*. Si le PLU se contente d'édicter une règle de superficie minimale des terrains constructibles sans préciser que cette règle s'applique également aux lots issus des divisions foncières opérées par le lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division, le respect de cette règle sera apprécié au regard de la superficie du terrain d'assiette et non au regard de la superficie de chacun des lots. L'article UB5 doit donc être revu.

US 6 et 7

Les articles 6 et 7 du règlement du PLU sont rédigés de manière à exclure les équipements collectifs publics de petit gabarit de telles règles.
Les règles d'implantation par rapport à l'alignement et aux limites séparatives sont impératives pour toutes les constructions autorisées dans la zone. Il conviendra donc de fixer au moins une règle contraignante pour ces types de constructions. A défaut, le règlement ne répond pas aux exigences de l'article R123-9 du code de l'urbanisme et est donc irrégulier.

A 6

« Par rapport aux autres voies, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10m de la limite d'emprise des autres voies ».
Ces distances semblent insuffisantes pour la manœuvre de certains convois et engins agricoles de grandes tailles. Il est recommandé de prescrire un recul d'au moins 25 m.

A 11

« Dans le secteur Ae, les murs extérieurs doivent *être réalisés avec au moins 50% de bardage bois de teinte naturelle et le reste en matériaux de teinte noire ou gris foncé».*
L'aspect paysager d'un bâtiment agricole de 12m de haut et 50% de teinte noire dans ce secteur défini pour la protection des paysages en entrée de ville est inadapté au caractère de la zone.

N 9 et 10

En application de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, au sein des sous-secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, le règlement doit obligatoirement prévoir les « *conditions de hauteur, d'implantation et de densité permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone* ». Un PLU ne prévoyant pas de contraintes spécifiques étant de ce fait illégal. Cette contrainte est parfaitement cohérente avec l'obligation de prévoir une capacité d'accueil limitée à la zone.
Le règlement doit donc au minimum renseigner l'article 10 du règlement de zone lié à la hauteur maximale des constructions.

N 2

Il convient de préciser la nature des annexes autorisées en zone Nj.

Plan de zonage

La lisibilité du plan de zonage n'est pas évidente. La légende des limites de zones, de secteurs, des cheminements et des haies et alignements est trop proche. De même, la distinction entre espaces réservés et les bâtiments recensés au titre du L123-3-1 n'est pas aisée.

Par ailleurs, il convient d'ajouter au plan de zonage les informations sur la sismicité (zone de sismicité 2 (faible), ainsi que l'information sur les remontées de nappes (susceptibilité au phénomène remontée de nappe considérée comme sub-affleurante sur certains secteurs.).

Annexe sanitaire

La notice sanitaire localise (page 15) le centre-village entre 30 m et 35 m et annonce son altitude moyenne à 37 m.

La commune ne dispose pas de zonage d'assainissement eaux pluviales, les eaux sont collectées et évacuées sans régulation ni traitement préalable. Le zonage d'assainissement est essentiel pour la mise en œuvre d'une urbanisation intégrant les problèmes d'assainissement et/ou la limitation des débits et de leurs conséquences dommageables. L'engagement des études de zonage, parallèlement aux études d'élaboration du PLU est donc une opportunité intéressante à saisir pour assurer une parfaite intégration des prescriptions édictées dans ce document de planification.

Annexe : Prise en compte des ICPEa

La commune de Landas souhaite fixer une règle d'éloignement différente pour l'ICPE d'élevage situé rue du Pulmez. Cette disposition est possible via l'article L111-3 du Code Rural. Cependant, cette distance particulière doit être fixée contrairement à ce qui est donné page 4 de ladite annexe.