

## **PREAMBULE**

### I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation spécifiquement industrielle. N'y sont autorisées que les constructions à usage d'activités industrielles.

### 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.

#### Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004, a identifié l'intégralité du territoire communal 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, rue du Lombard, 59000 Lille, 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.

#### Plan de Prévention des Risques naturels Inondations

La commune est couverte par le Plan de Prévention du Risque naturel Inondation prescrit le 13 février 2001 : le PPRI de la vallée de la Marque.

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

Cette zone comprend des terrains, repérés par la commune, susceptibles d'être soumis au risque de ruissellement le long des chaussées. Ils sont repérés dans les périmètres indicés (r).

#### Retrait-gonflement des argiles

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

## **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article UE 2, y compris :

- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus vieux chiffons, ordures...).

#### En sus, sont interdits dans le périmètre indicé UE(r) :

Les remblais non nécessaires à la mise en sécurité des constructions autorisées

Les sous-sols et les caves

Les constructions nouvelles sauf, sous condition, s'il s'agit de poursuivre un front bâti continu

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

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article UE 1 :  
Dans toute la zone :

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

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sous réserve des prescriptions définies articles 6 et 7.

- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que leur extension ou leur transformation dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

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

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, citernes recueillant les eaux pluviales, dépôts et autres installations de stockage, décharges et autres installations techniques à condition d'être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques et d'être masqués par des écrans de verdure à feuillage persistant

- 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 bassins 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.

Les clôtures sous réserve des prescriptions définies à l'article 11.

Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol autorisées.

## **ARTICLE UE 3 - 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 au gestionnaire de la voirie.

### 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

N'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une ou deux constructions principales situées en arrière-plan, c'est-à-dire des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

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 UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 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 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**

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

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

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec 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 à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

#### **Eaux résiduelles des activités**

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

## **ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article supprimé suite à l'adoption de la loi ALUR applicable depuis le 27/03/2014

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

Les constructions et installations autorisées pourront s'implanter soit à l'alignement de la voie

publique ou à la limite d'emprise de la voie privée, existante ou à créer, soit avec un recul de 1m 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<sup>2</sup>, pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul qui sera effectué en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

En outre, dans le périmètre indicé UE(r) :

Les constructions, sous réserve de mise en sécurité (rehausse du rez-de-chaussée d'au moins 0,20 m), doivent poursuivre la continuité bâtie existante en s'implantant en limite d'emprise de la voie.

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

Les constructions et installations peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Toutefois lorsque les constructions et installations ne sont pas implantées en limite séparatives, elles doivent être éloignées de ces limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou installation 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 m.

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<sup>2</sup> pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 m.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m. Elle est réduite à 2 m. lorsqu'il s'agit d'une construction dont la hauteur n'excède pas 3,20m au faîtage ou à l'acrotère.

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 UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions et installations est fixée à 80 % de la surface totale de l'unité foncière inscrite en zone UE.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions autorisées, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 m au faîtage ou à l'acrotère. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée.

En outre, dans le périmètre indicé UE(r) :

Dans une bande de 10 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, Le seuil du rez-de-chaussée des constructions autorisées doit se situer au moins à 0,20 m au-dessus du sol naturel projeté au droit du projet

## Règlement du PLU de Mons en Pévèle

La hauteur maximale des constructions est augmentée de la hauteur de rehausse (0,20 m) demandée pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation.

### **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

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.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) ...
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées
- les moyens de fortune lorsqu'il s'agit de réaliser des bâtiments annexes, tels que clapiers, poulaillers ou autres abris.

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.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

##### a) Clôtures

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

##### Dans toute la zone

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

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80 m.

##### Dans toute la zone à l'exception du périmètre indicé (r) :

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 m pourront être composées :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille,...). La nature et la couleur des matériaux utilisés pour le mur bahut doivent être en harmonie avec ceux des constructions. La hauteur des pilastres situés de part et d'autre des ouvertures ou soutenant des portes est limitée à 2,5m.
- de grille ou de grillage rigide soudé
- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive.

Les clôtures en plaques béton ou en en reprenant l'aspect sont interdites.

##### Dans le périmètre indicé (r)

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 m, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% (la perméabilité étant définie comme étant le rapport de la surface non opacifiée à la surface de la clôture) : clôtures à fils ou à grillage

##### b) Aménagement des abords

Les postes électriques doivent être réalisés dans les mêmes matériaux que les constructions autorisées. Lorsque le réseau de télécommunications / électricité / télévision / radiodiffusion est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

### **ARTICLE UE 12 - 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 ou privées

### **ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

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

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans les Annexes réglementaires du PLU.

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies.

### **~~ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~**

Article supprimé suite à l'adoption de la loi ALUR applicable depuis le 27/03/2014