

Révision du Plan Local d'Urbanisme de MARLES-LES-MINES



REGLEMENT

Révision du PLU prescrite le 08/10/2009

Projet du PLU arrêté le 21/06/2012

PLU approuvé le 20/06/2013



Thierry CHALLON
Conseil en Environnement



SOMMAIRE

Avant-propos

**TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION
DES REGLEMENTS DE ZONE**

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- **Chapitre I** - **Zone U**, comprenant les secteurs Um, et Urp
- **Chapitre II** - **Zone UE**, comprenant les secteurs UEa, et UEb
- **Chapitre III** - **Zone UH**

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- **Chapitre III** - **Zone 1 AU**

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET
NATURELLES**

- **Chapitre IV** - **Zone A**
- **Chapitre V** - **Zone N**, comprenant les secteurs Nc, NI et Nbpu

ANNEXE - LISTE DES ESSENCES LOCALES

AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme, le règlement et ses documents graphiques

Le règlement et ses documents graphiques sont établis conformément aux articles R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article R.123-4 : "Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9".

Extrait de l'article R.123-9 :

"Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i) de l'article R. 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot".

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux relatifs à l'occupation et l'utilisation du sol et génèrent une obligation de conformité (article L.123-5 du code de l'urbanisme).

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES
ET
MODALITES D'APPLICATION
DES REGLEMENTS DE ZONES

SECTION I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du P.L.U s'applique à la totalité du territoire de la commune de MARLES LES MINES.

ARTICLE II – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

I – Code de l'Urbanisme

- 1) Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R.111-2, R.111-3.2, R.111-4, R.111-14.2, et R.111-15 relatifs à la localisation et la desserte des constructions et l'article R.111-21 relatif à leur aspect.
- 2) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme
- 3) Les articles L.111-9, L.111-10 et L.313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer.
- 4) L'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 5) L'article L.421-5 relatif à la desserte par les réseaux.
- 6) L'article L.111-1-4 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies express, déviations et routes à grande circulation.
- 7) Les articles R.443-1 à R.443-16 relatifs au camping et stationnement de caravanes.
- 8) Les articles R.444-1 à R.444-4 relatifs aux habitations légères de loisirs.
- 9) L'article L.421-3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- 10) Les dispositions concernant les périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14.
- 11) L'article L.315-8 sur les lotissements.
- 12) L'article L.410-1 sur les certificats d'urbanisme.

II – Autres législations et réglementations

- 1) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et sont reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- 2) Le Code Civil, et plus particulièrement les articles suivants concernant les règles en matière de plantations en limite de propriété :

Article 671 :

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de

chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »

Article 672 :

« Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Su les arbres meurent, ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distance légales. »

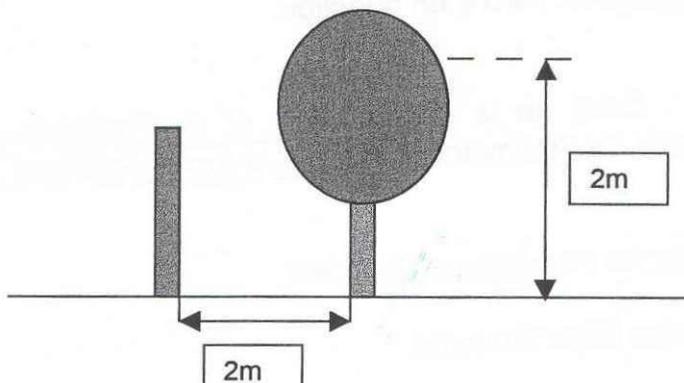
Article 673 :

« Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

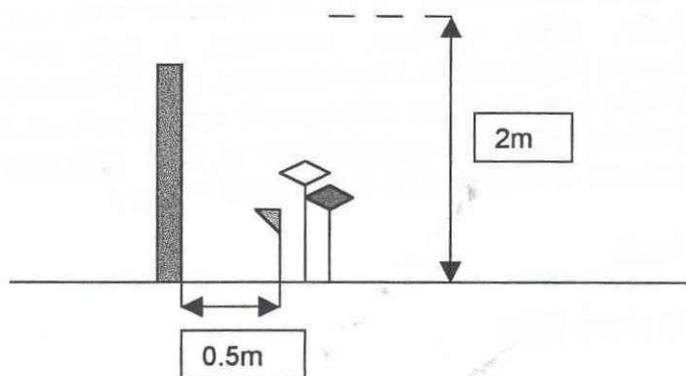
Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible. »

Si les plantations font plus de 2 mètres de hauteur (ou si à terme elles atteignent 2 mètres ou plus) la plantation devra être réalisée à au moins 2 mètres de la limite de propriété.



S'il s'agit de plantations basses (moins de 2 mètres), il est possible de les mettre en place à 50 centimètres de la limite de propriété.



Les branches dépassant sur le terrain voisin :

Personne ne peut porter atteinte à la propriété privée : il est interdit de couper les branches du voisin qui gênent chez soi, en revanche, on peut le contraindre à les couper à tout moment (même si on a longtemps toléré les branches).

En cas de refus du voisin de couper ces branches de ses arbres dépassant sur votre propriété, il faudra saisir le tribunal d'instance qui l'obligera à élaguer.

Si ce sont des racines d'un arbre du voisin qui empiètent sur le terrain, on a le droit de les couper jusqu'à la limite de propriété même si cela menace la vie de l'arbre.

En ce qui concerne les fruits, on ne peut pas cueillir les fruits qui sont situés sur une branche au-dessus du terrain, mais on peut ramasser ceux qui sont tombés.

Les arbres plantés sur un terrain appartenant autrefois à un seul propriétaire qui a été ensuite divisé en lots vendus, ne pourront pas être abattus même s'ils ne respectent pas les distances légales.

Les plantations âgées d'au moins trente ans et n'ayant soulevé aucun litige jusqu'alors bénéficient d'une prescription trentenaire.

Responsabilités des désagréments causés par un arbre de ma propriété :

Vous êtes responsables de ces désagréments à condition que la présence de l'arbre cause réellement un trouble anormal du voisinage. Le tribunal d'instance pourra alors exiger l'élagage voire l'abattage de l'arbre en question.

- 3) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code de l'Environnement, Code du Patrimoine, Code de la Santé Publique, Code de la Route.
- 4) La réglementation sur les Installations Classées.
- 5) Le Règlement Sanitaire Départemental.
- 6) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement : « Toute découverte de quelque sorte que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal ».
- 7) Arrêté de 1992 sur le bruit, les articles L.570-1 et 2 du Code de l'environnement ; les décrets d'application.
- 8) L'arrêté préfectoral du 23 août 2002, modifié le 13 janvier 2003 relatif au classement des routes départementales à l'égard du bruit.
- 9) Le Règlement Sanitaire Départemental.
- 10) Les décrets n°99-756 et 99-757 du 31 août 1999, concernant la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite.
- 11) Loi du 30 Juillet 2003, concernant l'archéologie et les fouilles.
- 12) Loi 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive et son décret d'application 2004-490 du 3 Juin 2004 en vigueur au 1 Août 2004.
- 13) La réglementation du Service Départemental de Défense Incendie et Secours : le règlement opérationnel et son annexe concernant la défense incendie conformément à la législation en vigueur.
- 14) Les dispositions du P.P.R.I de la Clarence.

ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I – Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles et agricoles

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

Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par la lettre **U**, ce sont

- La **zone U**, zone urbaine, comprenant le secteur suivant :
 - o Un secteur Um, correspondant aux cités minières, hors secteur Urp
 - o Un secteur Urp, secteur mixte des anciens quartiers miniers à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces correspondant à la cité à un secteur remarquable du rond-point

- La **zone UE**, zone d'activités économiques, comprenant les secteurs :
 - o Un secteur UEa, secteur à dominante artisanale, commerciale et de services,
 - o Un secteur UEb, secteur à dominante industrielle.

- La **zone UH**, zone à vocation d'équipements.

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

Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par la lettre **AU**, ce sont :

- **Zone 1 AU**, zone mixte d'urbanisation future à court terme.

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

- **Les zones agricoles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **A**, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole. Il comprend un secteur Ah correspondant à l'habitat isolé.

- **Les zones naturelles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **N**, ce sont des zones de protection des espaces naturels, comprenant
 - o Un secteur Nc de la carrière de schiste.
 - o Un secteur NI correspondant aux espaces naturels réservés à des aménagements légers à caractère récréatifs, ludiques ou sportifs.
 - o Un secteur NbpU correspondant au bien protégé de l'unesco.

4) L'indice « i » correspond aux secteurs inondables.

II – Les documents graphiques font apparaître

Les documents graphiques font apparaître (articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme) :

- ✓ Les secteurs où ***l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, affaissements, [...]*** justifie que soient interdits ou soumis à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou

non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols (art. R.123-11 b) du code de l'urbanisme).

- ✓ **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, avec leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (art. R.123-11 d) du code de l'urbanisme).
- ✓ **Les éléments de paysage** [...] à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique (art. R.123-11 h) du code de l'urbanisme), et les éléments architecturaux protégés (art. L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme).
- ✓ **Les bâtiments agricoles** pouvant faire l'objet d'un changement de destination (art. L.123-3-1 du code de l'urbanisme), et les bâtiments agricoles connus.
- ✓ **Des règles d'implantation des constructions** (art. R.123-11 dernier alinéa).

Dans les secteurs touchés par la présence de faille tectonique et par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines (localisés ou non), il est recommandé, avant tout engagement de travaux au demandeur de consulter un bureau spécialisé pour la réalisation d'une étude géotechnique (relative à la nature des sols et aux mouvements différentiels du sol, ou à la recherche de cavités) qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Une partie du territoire est touché par les aléas miniers repérés au plan de zonage et engendrant des restrictions en termes d'occupation de sols, pouvant aller jusqu'à l'inconstructibilité.

Dans les secteurs touchés par les aléas inondations, voici les préconisations réglementaires :

ALEAS	FORT (H>1.00M)	MOYEN (0.5M<H<1.00M)	FAIBLE (H<0.5M)
ENJEUX			
ZONES U ET AU DU PLU	- privilégier l'interdiction des nouvelles constructions (4) - pour les constructions existantes, autoriser sous conditions (1)	- autorisations sous conditions (3)	- autorisations sous conditions (3)
ZONES N ET A DU PLU	- privilégier l'interdiction des nouvelles constructions (4) - pour les constructions existantes, autoriser sous conditions (1)	- privilégier l'interdiction des nouvelles constructions (4) - pour les constructions existantes, autoriser sous conditions (2)	- privilégier l'interdiction des nouvelles constructions (4) - pour les constructions existantes, autoriser sous conditions (2)

(1) : ni cave ni sous-sol / limiter à 20 m² les augmentations d'emprises au sol pour les constructions à usage d'habitation, y compris annexes et dépendances accolées ou non / le premier niveau de plancher devra être situé à + 1 m par rapport au TN.

(2) : ni cave ni sous-sol / limiter à 20 m² les augmentations d'emprises au sol pour les constructions à usage d'habitation (y compris annexes et dépendances accolées ou non) / autoriser une augmentation de 20 % de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou de services / le premier niveau de plancher devra être situé à + 0,50 m par rapport au TN.

(3) : pour les constructions nouvelles : ni cave ni sous-sol / limiter à 20 % de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation (et 30% pour les constructions à usage d'activité ou service) / le premier niveau de plancher devra être situé à + 0,50 m par rapport au TN

pour les constructions existantes : ni cave ni sous-sol / limiter à 20 % les augmentations de leurs emprises au sol pour les bâtiments à usage d'habitation et de 30 % pour les bâtiments à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou de services / le premier niveau de plancher devra être situé à + 0,50 m par rapport au TN.

(4) : concernant les exploitations agricoles : les installations et bâtiments sont autorisés sous réserve qu'ils soient directement liés au fonctionnement des exploitations agricoles existantes et que des mesures de prévention soient intégrées dans la conception des installations (rehausse, citernes non enterrées et ancrées, mesures pour éviter les pollutions du milieu aquatique,...).

ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES

1) **Les règles et servitudes** définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des « adaptations mineures » à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

2) Bâtiments existants de toute nature

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

SECTION II

MODALITES D'APPLICATION VISANT UN ENSEMBLE D'ARTICLES DU REGLEMENT DE ZONE

A – Extension des bâtiments existants à la date de publication du PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles.

B – Reconstruction de bâtiments sinistrés

Article L. 111-3 du code de l'urbanisme :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

C – Lotissements approuvés et îlots remembrés à la suite de dommages de guerre

Les dispositions d'un lotissement approuvé ou d'un îlot remembré à la suite de dommages de guerre se conjuguent avec celles du P.L.U, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U (ce sont alors les dispositions les plus restrictives ou contraignantes qui prévalent).

SECTION III

RAPPELS D'OBLIGATIONS

Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire, lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois et sont ouverts au public ; les parcs d'attraction, aires de jeux, de sports et de stationnement, ainsi que les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non réglementés au titre du stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable.

Les clôtures

L'installation de clôtures doit obligatoirement donner lieu à déclaration préalable.

Permis de démolir

L'obtention d'un permis de démolir est obligatoire sur toute la commune, conformément à la délibération communale en date du 22 octobre 2007.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone urbaine, affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales et aux équipements publics.

2 – Secteurs

La zone U comprend deux secteurs :

- Um des anciens quartiers miniers.
- Urp correspondant au secteur remarquable de la cité du rond-point.

3 – Rappels

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.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain (nul à faible) en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux, par la présence de carrières et cavités souterraines, et de puits de mine, au risque de sismicité (faible), à l'aléa de remontée de nappe phréatique (très faible à très fort), au risque d'inondations par débordement de cours d'eau ou par ruissellements.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages de reconnaissance sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La zone est concernée par un risque de mouvements différentiels du sol, du fait de la présence de faille tectonique, repérée par une trame au plan de zonage et pouvant faire l'objet de conditions réglementaires spécifiques au titre de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs touchés par la présence de faille tectonique et par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines (localisés ou non), il est recommandé, avant tout engagement de travaux au demandeur de consulter un bureau spécialisé pour la réalisation d'une étude géotechnique (relative à la nature des sols et aux mouvements différentiels du sol, ou à la recherche de cavités) qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Une partie de la zone est touchée par les aléas miniers repérés au plan de zonage et engendrant des restrictions en termes d'occupation de sols, pouvant aller jusqu'à l'inconstructibilité.

Ainsi, dans les secteurs d'aléas miniers repérés au plan de zonage au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme (périmètres approximatifs et prescriptions évolutives dans le temps, à vérifier auprès de l'autorité compétente):

Les projets dans les secteurs concernés par ces aléas sont susceptibles de faire l'objet de prescription voire d'interdictions des constructions en vertu de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Les prescriptions actuelles sont :

- interdiction des nouvelles constructions, annexes et extensions

-autorisation des travaux d'entretien.

La zone est concernée par un risque d'inondation repéré par une trame au plan de zonage et pouvant faire l'objet de conditions réglementaires spécifiques au titre de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme.

ALEAS ENJEUX	FORT (H>1.00M)	MOYEN (0.5M<H<1.00M)	FAIBLE (H<0.5M)
ZONES U ET AU DU PLU	- privilégier l'interdiction des nouvelles constructions (4) - pour les constructions existantes, autoriser sous conditions (1)	- autorisations sous conditions (3)	- autorisations sous conditions (3)
ZONES N ET A DU PLU	- privilégier l'interdiction des nouvelles constructions (4) - pour les constructions existantes, autoriser sous conditions (1)	- privilégier l'interdiction des nouvelles constructions (4) - pour les constructions existantes, autoriser sous conditions (2)	- privilégier l'interdiction des nouvelles constructions (4) - pour les constructions existantes, autoriser sous conditions (2)

(4) : ni cave ni sous-sol / limiter à 20 m² les augmentations d'emprises au sol pour les constructions à usage d'habitation, y compris annexes et dépendances accolées ou non / le premier niveau de plancher devra être situé à + 1 m par rapport au TN.

(5) : ni cave ni sous-sol / limiter à 20 m² les augmentations d'emprises au sol pour les constructions à usage d'habitation (y compris annexes et dépendances accolées ou non) / autoriser une augmentation de 20 % de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou de services / le premier niveau de plancher devra être situé à + 0,50 m par rapport au TN.

(6) : pour les constructions nouvelles : ni cave ni sous-sol / limiter à 20 % de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation (et 30% pour les constructions à usage d'activité ou service) / le premier niveau de plancher devra être situé à + 0,50 m par rapport au TN

pour les constructions existantes : ni cave ni sous-sol / limiter à 20 % les augmentations de leurs emprises au sol pour les bâtiments à usage d'habitation et de 30 % pour les bâtiments à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou de services / le premier niveau de plancher devra être situé à + 0,50 m par rapport au TN.

(5) : concernant les exploitations agricoles : les installations et bâtiments sont autorisés sous réserve qu'ils soient directement liés au fonctionnement des exploitations agricoles existantes et que des mesures de prévention soient intégrées dans la conception des installations (rehausse, citernes non enterrées et ancrées, mesures pour éviter les pollutions du milieu aquatique,...).

La Communauté d'Agglomération de l'Artois doit être consultée à chaque demande d'autorisation d'occupation du sol pour l'application de l'article 4 du règlement.

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

L'installation de clôtures doit obligatoirement donner lieu à déclaration préalable (délibération du Conseil Syndical de la communauté de bruaysis du 24/06/2010).

ARTICLE U 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage et leur extension,
- La création de terrains de camping, de caravaning et l'habitat mobile,
- L'ouverture de carrières ou gravières,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...),
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.

- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les éoliennes sur mât scellées au sol de plus de 12 mètres,
- La création de stations services sous immeubles occupés par des tiers, ou en sous-sol.

ARTICLE U 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits,
- La création et l'extension de bâtiments et d'installations agricoles liées à une exploitation agricole existante dans la zone dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique et qu'ils soient disposés autour d'une cour d'évolution.

ARTICLE U 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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, et de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite. (Décrets n°99-756 et 99-757 du 31 août 1999.

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

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

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

En sus dans les secteurs Um, et Urp, le projet sera refusé si l'accès envisagé conduit à la réalisation de plus d'une rangée d'urbanisation.

2 – Voirie

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

La largeur de la chaussée en double sens ne doit pas être inférieure à 5 mètres. La largeur de la chaussée en sens unique ne doit être inférieure à 4 mètres.

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

Les voies 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 U 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui de part sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

Le zonage assainissement des eaux usées sur le territoire d'Artois Comm. a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 septembre 2010.

Ce zonage répartit le territoire communal en zones d'assainissement collectif et non collectif. Ces prescriptions font partie des règles dont l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme ou d'utilisation du sol doivent assurer le respect. Ce document s'impose pour la délivrance des permis de construire ou d'aménager.

LES EAUX USEES DOMESTIQUES :

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes :

Les eaux ménagères sont celles issues de la cuisine, de la salle de bain, de la machine à laver le linge, ...

Les eaux vannes sont les eaux de WC.

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Les immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du collecteur doivent être obligatoirement raccordés avant d'être occupés.

Conformément aux prescriptions de l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans le cadre d'une opération groupée, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire d'Artois Comm.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies ci-dessous.

Dans les zones d'assainissement non collectif ;

La réglementation en vigueur rend obligatoire la réalisation d'une étude de conception à la parcelle permettant de déterminer le type d'assainissement le plus adapté à la nature du sol en place ainsi que le mode d'évacuation ou de dispersion des eaux traitées.

La filière d'assainissement pourra être de deux types différents :

- 1 - Soit une filière dite (« classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;
- 2- Soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du

développement durable. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

LES EAUX USEES NON DOMESTIQUE ET ASSIMILEES DOMESTIQUES :

Sont classés dans les eaux usées non domestiques et assimilées domestiques, les eaux industrielles en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie, ...) et industries diverses.

L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

LES EAUX PLUVIALES :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement d'Artois Comm.

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Le service d'assainissement peut imposer à l'utilisateur la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

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

ARTICLE U 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Règles d'implantation :

Tout ou partie de la façade avant des constructions doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit en cas de « dent creuse », à l'alignement d'une des constructions voisines,
- soit avec un retrait au moins égal à 5 mètres à compter de l'alignement.

Dans tous les cas, la façade avant de la construction à usage d'habitation ne pourra être implantée à plus de 30 mètres de l'alignement de la voie.

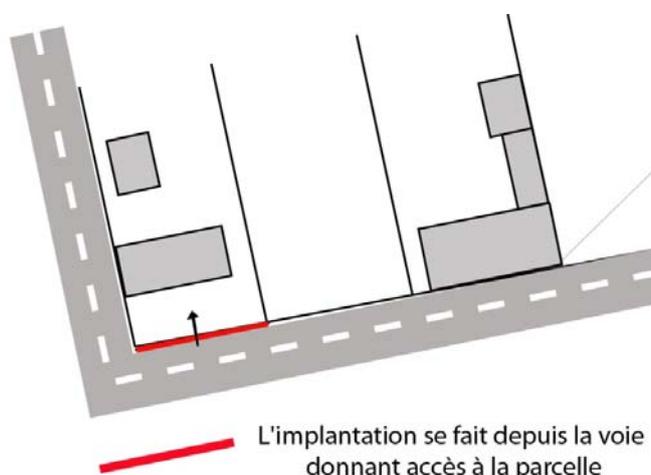
Dans tous les cas, les constructions annexes ne pourront être implantées avec un recul inférieur à la façade avant de la construction principale.

En sus, dans les secteurs Um et Urp, les garages devront respecter un recul à l'alignement a minima identique à celui de la construction principale.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera conformément à l'article U7.

Si un bâtiment existant ne respecte pas ces conditions, une extension dans l'alignement de celui-ci est possible ainsi que les travaux confortatifs.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.



Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à la limite d'emprise des voies ou à un mètre minimum de la limite d'emprise des voies.

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

ARTICLE U 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Implantation sur limites séparatives.

1) En front à rue, l'implantation des constructions sur au moins une limite séparative est obligatoire.

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 25 mètres à compter de l'alignement.

2) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- pour s'apignonner sur une construction réalisée sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 m mesurée au point le plus élevé.

3) Dans cette bande de 25 mètres, nonobstant les dispositions ci-dessus, les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative à l'autre, sur les terrains d'une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 10 mètres.

II - Implantation avec marges d'isolement.

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas : deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur maximale de 3 mètres.

Toutefois :

▪ Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

ARTICLE U 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre 2 constructions principales à usage d'habitation doit toujours être ménagée une distance de 6 mètres minimum.

ARTICLE U 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables. (R+1+combles aménageables ou R+2).

La hauteur des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 10 mètres au faîtage.

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

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

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

Les constructions à usage d'habitation :

Façades et couvertures

Couleurs et matériaux

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux. Les teintes vives sont interdites.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse.
- Les imitations de matériaux tels que fausse brique peinte, rondins de bois.

Toitures

Dans le secteur Urp, les toitures de la construction principale à usage d'habitation seront obligatoirement à deux pans pour garder une homogénéité avec les constructions voisines.

Clôtures

S'il est prévu une clôture à l'alignement ou sur la profondeur de la marge de recul de la façade avant de la construction principale, elle devra être constituée par un dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1 m 50 dont 0 m 50 hors sol pour la partie pleine. La hauteur des portails sera au maximum de 2 mètres.

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 m. Leur partie pleine, s'il en existe, ne pourra dépasser 1,00 m de hauteur hors sol.

Le mur bahut devra être traité en harmonie avec la construction principale.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites "de courtoisie" pourront être implantées sur la limite séparative que si elles sont en harmonie avec la construction principale. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2,00 m. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 m de la façade arrière de la construction principale.

A l'angle de deux voies, si des clôtures sont implantées, les végétaux devront être soigneusement taillés et entretenus et leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

Matériaux, procédés et dispositifs écologiquement performants

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- qui s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

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

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Au moins 10% des espaces libres doivent être traités en espaces verts et plantés.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les essences végétales locales sont recommandées.

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles et artisanales.

2 – Secteurs

La zone UE comprend deux secteurs :

- UEa à dominante artisanale, commerciale et de services
- UEb à dominante industrielle.

2 – Rappels

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.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain (nul à faible) en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux, par la présence de carrières et cavités souterraines, et de puits de mine, au risque de sismicité (faible), à l'aléa de remontée de nappe phréatique (très faible à très fort), au risque d'inondations par débordement de cours d'eau ou par ruissellements.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages de reconnaissance sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La zone est concernée par un risque de mouvements différentiels du sol, du fait de la présence de faille tectonique, repérée par une trame au plan de zonage et pouvant faire l'objet de conditions réglementaires spécifiques au titre de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs touchés par la présence de faille tectonique et par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines (localisés ou non), il est recommandé, avant tout engagement de travaux au demandeur de consulter un bureau spécialisé pour la réalisation d'une étude géotechnique (relative à la nature des sols et aux mouvements différentiels du sol, ou à la recherche de cavités) qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Une partie de la zone est touchée par les aléas miniers repérés au plan de zonage et engendrant des restrictions en termes d'occupation de sols, pouvant aller jusqu'à l'inconstructibilité.

Ainsi, dans les secteurs d'aléas miniers repérés au plan de zonage au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme (périmètres approximatifs et prescriptions évolutives dans le temps, à vérifier auprès de l'autorité compétente):

Les projets dans les secteurs concernés par ces aléas sont susceptibles de faire l'objet de prescription voire d'interdictions des constructions en vertu de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Les prescriptions actuelles sont :

- interdiction des nouvelles constructions, annexes et extensions
- autorisation des travaux d'entretien.

La zone est concernée par un risque d'inondation repéré par une trame au plan de zonage et pouvant faire l'objet de conditions réglementaires spécifiques au titre de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme.

ALEAS	FORT (H>1.00M)	MOYEN (0.5M<H<1.00M)	FAIBLE (H<0.5M)
ENJEUX			
ZONES U ET AU DU PLU	- privilégier l'interdiction des nouvelles constructions (4) - pour les constructions existantes, autoriser sous conditions (1)	- autorisations sous conditions (3)	- autorisations sous conditions (3)
ZONES N ET A DU PLU	- privilégier l'interdiction des nouvelles constructions (4) - pour les constructions existantes, autoriser sous conditions (1)	- privilégier l'interdiction des nouvelles constructions (4) - pour les constructions existantes, autoriser sous conditions (2)	- privilégier l'interdiction des nouvelles constructions (4) - pour les constructions existantes, autoriser sous conditions (2)

(7) : ni cave ni sous-sol / limiter à 20 m² les augmentations d'emprises au sol pour les constructions à usage d'habitation, y compris annexes et dépendances accolées ou non / le premier niveau de plancher devra être situé à + 1 m par rapport au TN.

(8) : ni cave ni sous-sol / limiter à 20 m² les augmentations d'emprises au sol pour les constructions à usage d'habitation (y compris annexes et dépendances accolées ou non) / autoriser une augmentation de 20 % de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou de services / le premier niveau de plancher devra être situé à + 0,50 m par rapport au TN.

(9) : pour les constructions nouvelles : ni cave ni sous-sol / limiter à 20 % de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation (et 30% pour les constructions à usage d'activité ou service) / le premier niveau de plancher devra être situé à + 0,50 m par rapport au TN

pour les constructions existantes : ni cave ni sous-sol / limiter à 20 % les augmentations de leurs emprises au sol pour les bâtiments à usage d'habitation et de 30 % pour les bâtiments à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou de services / le premier niveau de plancher devra être situé à + 0,50 m par rapport au TN.

(6) : concernant les exploitations agricoles : les installations et bâtiments sont autorisés sous réserve qu'ils soient directement liés au fonctionnement des exploitations agricoles existantes et que des mesures de prévention soient intégrées dans la conception des installations (rehausse, citernes non enterrées et ancrées, mesures pour éviter les pollutions du milieu aquatique,...).

La Communauté d'Agglomération de l'Artois doit être consultée à chaque demande d'autorisation d'occupation du sol pour l'application de l'article 4 du règlement.

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

ARTICLE UE 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article UE 02, y compris le stationnement de caravanes.

ARTICLE UE 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur UEa, sont admises, à la condition qu'elles ne nuisent pas aux zones d'habitat :

- Les constructions et les installations d'activités économiques artisanales, commerciales et de services, ainsi que les constructions qui y sont liées, y compris les habitations de gardiennage.

Dans le secteur UEb, sont admises, à la condition qu'elles ne nuisent pas aux zones d'habitat :

- Les constructions et les installations d'activités économiques industrielles, ainsi que les constructions qui y sont liées, y compris les habitations de gardiennage.

ARTICLE UE 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 mètres 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 doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

2 – Voirie

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

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).

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 Août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE UE 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui de part sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

Le zonage assainissement des eaux usées sur le territoire d'Artois Comm. a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 septembre 2010.

Ce zonage répartit le territoire communal en zones d'assainissement collectif et non collectif. Ces prescriptions font partie des règles dont l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme ou d'utilisation du sol doivent assurer le respect. Ce document s'impose pour la délivrance des permis de construire ou d'aménager.

LES EAUX USEES DOMESTIQUES :

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes :

Les eaux ménagères sont celles issues de la cuisine, de la salle de bain, de la machine à laver le linge, ...

Les eaux vannes sont les eaux de WC.

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Les immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du collecteur doivent être obligatoirement raccordés avant d'être occupés.

Conformément aux prescriptions de l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans le cadre d'une opération groupée, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire d'Artois Comm.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies ci-dessous.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

La réglementation en vigueur rend obligatoire la réalisation d'une étude de conception à la parcelle permettant de déterminer le type d'assainissement le plus adapté

à la nature du sol en place ainsi que le mode d'évacuation ou de dispersion des eaux traitées.

La filière d'assainissement pourra être de deux types différents :

- 1 - Soit une filière dite (« classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;
- 2- Soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

LES EAUX USEES NON DOMESTIQUE ET ASSIMILEES DOMESTIQUES :

Sont classés dans les eaux usées non domestiques et assimilées domestiques, les eaux industrielles en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie, ...) et industries diverses.

L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

LES EAUX PLUVIALES :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement d'Artois Comm.

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

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

ARTICLE UE 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions et installations autres que celles indispensables au fonctionnement du service public doivent respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions commerciales peuvent s'implanter en front à rue.

ARTICLE UE 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives, la distance d'éloignement ne peut être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE UE 08 – 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 3 mètres. Elle est ramenée à 2 mètres, lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UE 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

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

Principe général

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

Sont interdits :

- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées..., et, à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- les imitations de matériaux telles que fausses briques.
- les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées...

Clôtures

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

L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Matériaux, procédés et dispositifs écologiquement performants

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- qui s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;

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

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

Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones ou parcelles et par rapport aux voies devront comporter des espaces verts.

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

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone urbaine, à vocation d'équipements.

2 – Secteurs

La zone UH ne comprend pas de secteurs.

3 – Rappels

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.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain (nul à faible) en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux, par la présence de carrières et cavités souterraines, et de puits de mine, au risque de sismicité (faible), à l'aléa de remontée de nappe phréatique (très faible à très fort), au risque d'inondations par débordement de cours d'eau ou par ruissellements.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages de reconnaissance sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines (localisés ou non), il est recommandé, avant tout engagement de travaux au demandeur de consulter un bureau spécialisé pour la réalisation d'une étude géotechnique (relative à la nature des sols et aux mouvements différentiels du sol, ou à la recherche de cavités) qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La zone est concernée par un risque d'inondation repéré par une trame au plan de zonage et pouvant faire l'objet de conditions réglementaires spécifiques au titre de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme.

ALEAS	FORT (H>1.00M)	MOYEN (0.5M<H<1.00M)	FAIBLE (H<0.5M)
ENJEUX			
ZONES U ET AU DU PLU	- privilégier l'interdiction des nouvelles constructions (4) - pour les constructions existantes, autoriser sous conditions (1)	- autorisations sous conditions (3)	- autorisations sous conditions (3)
ZONES N ET A	- privilégier l'interdiction des	- privilégier l'interdiction des nouvelles constructions (4)	- privilégier l'interdiction des

DU PLU	nouvelles constructions (4) - pour les constructions existantes, autoriser sous conditions (1)	- pour les constructions existantes, autoriser sous conditions (2)	nouvelles constructions (4) - pour les constructions existantes, autoriser sous conditions (2)
--------	---	--	---

(10): ni cave ni sous-sol / limiter à 20 m² les augmentations d'emprises au sol pour les constructions à usage d'habitation, y compris annexes et dépendances accolées ou non / le premier niveau de plancher devra être situé à + 1 m par rapport au TN.

(11): ni cave ni sous-sol / limiter à 20 m² les augmentations d'emprises au sol pour les constructions à usage d'habitation (y compris annexes et dépendances accolées ou non) / autoriser une augmentation de 20 % de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou de services / le premier niveau de plancher devra être situé à + 0,50 m par rapport au TN.

(12): pour les constructions nouvelles : ni cave ni sous-sol / limiter à 20 % de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation (et 30% pour les constructions à usage d'activité ou service) / le premier niveau de plancher devra être situé à + 0,50 m par rapport au TN

pour les constructions existantes : ni cave ni sous-sol / limiter à 20 % les augmentations de leurs emprises au sol pour les bâtiments à usage d'habitation et de 30 % pour les bâtiments à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou de services / le premier niveau de plancher devra être situé à + 0,50 m par rapport au TN.

(7) : concernant les exploitations agricoles : les installations et bâtiments sont autorisés sous réserve qu'ils soient directement liés au fonctionnement des exploitations agricoles existantes et que des mesures de prévention soient intégrées dans la conception des installations (rehausse, citernes non enterrées et ancrées, mesures pour éviter les pollutions du milieu aquatique,...).

La Communauté d'Agglomération de l'Artois doit être consultée à chaque demande d'autorisation d'occupation du sol pour l'application de l'article 4 du règlement.

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

ARTICLE UH 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article UH 02.

ARTICLE UH 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements et aménagements publics.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence est obligatoire pour le bon fonctionnement des installations.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les dépôts directement liés à une activité autorisée dans la zone.

ARTICLE UH 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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, et de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite. (Décrets n°99-756 et 99-757 du 31 août 1999.

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

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

2 – Voirie

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

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

ARTICLE UH 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui de part sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

Le zonage assainissement des eaux usées sur le territoire d'Artois Comm. a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 septembre 2010.

Ce zonage répartit le territoire communal en zones d'assainissement collectif et non collectif. Ces prescriptions font partie des règles dont l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme ou d'utilisation du sol doivent assurer le respect. Ce document s'impose pour la délivrance des permis de construire ou d'aménager.

LES EAUX USEES DOMESTIQUES :

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes :

Les eaux ménagères sont celles issues de la cuisine, de la salle de bain, de la machine à laver le linge, ...

Les eaux vannes sont les eaux de WC.

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Les immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du collecteur doivent être obligatoirement raccordés avant d'être occupés.

Conformément aux prescriptions de l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans le cadre d'une opération groupée, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire d'Artois Comm.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies ci-dessous.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

La réglementation en vigueur rend obligatoire la réalisation d'une étude de conception à la parcelle permettant de déterminer le type d'assainissement le plus adapté à la nature du sol en place ainsi que le mode d'évacuation ou de dispersion des eaux traitées.

La filière d'assainissement pourra être de deux types différents :

- 1 - Soit une filière dite (« classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;
- 2- Soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

LES EAUX USEES NON DOMESTIQUE ET ASSIMILEES DOMESTIQUES :

Sont classés dans les eaux usées non domestiques et assimilées domestiques, les eaux industrielles en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie, ...) et industries diverses.

L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

LES EAUX PLUVIALES :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement d'Artois Comm.

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

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

ARTICLE UH 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UH 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Les constructions doivent être implantées à la limite d'emprise des voies ou en retrait de 5 mètres minimum depuis la limite d'emprise de la voie.

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

Si un bâtiment existant ne respecte pas ces conditions, une extension dans l'alignement de celui-ci est possible ainsi que les travaux confortatifs.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à la limite d'emprise des voies ou à un mètre minimum de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE UH 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Implantation sur limites séparatives.

1) En front à rue, l'implantation des constructions sur au moins une limite séparative est obligatoire.

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 25 mètres à compter de l'alignement.

2) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- pour s'apignonner sur une construction réalisée sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 m mesurée au point le plus élevé.

3) Dans cette bande de 25 mètres, nonobstant les dispositions ci-dessus, les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative à l'autre, sur les terrains d'une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 10 mètres.

II - Implantation avec marges d'isolement.

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas : deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur maximale de 3 mètres.

Toutefois :

▪ Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect

minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.

▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

ARTICLE UH 08 – 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.

ARTICLE UH 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse.
- Les imitations de matériaux tels que fausse brique peinte, rondins de bois.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.

Matériaux, procédés et dispositifs écologiquement performants

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- qui s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Equipements :

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

Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

Les équipements techniques (tels que transformateurs.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum une place de stationnement par logement.

Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les essences végétales locales sont recommandées.

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces.

2 – Rappel

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.

La zone est concernée par des orientations d'aménagement auxquelles il est nécessaire de se reporter.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain (nul à faible) en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux, par la présence de carrières et cavités souterraines, et de puits de mine, au risque de sismicité (faible), à l'aléa de remontée de nappe phréatique (très faible à très fort), au risque d'inondations par débordement de cours d'eau ou par ruissellements.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages de reconnaissance sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines (localisés ou non), il est recommandé, avant tout engagement de travaux au demandeur de consulter un bureau spécialisé pour la réalisation d'une étude géotechnique (relative à la nature des sols et aux mouvements différentiels du sol, ou à la recherche de cavités) qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Une partie de la zone est touchée par les aléas miniers repérés au plan de zonage et engendrant des restrictions en termes d'occupation de sols, pouvant aller jusqu'à l'inconstructibilité.

Ainsi, dans les secteurs d'aléas miniers repérés au plan de zonage au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme (périmètres approximatifs et prescriptions évolutives dans le temps, à vérifier auprès de l'autorité compétente):

Les projets dans les secteurs concernés par ces aléas sont susceptibles de faire l'objet de prescription voire d'interdictions des constructions en vertu de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Les prescriptions actuelles sont :

- interdiction des nouvelles constructions, annexes et extensions
- autorisation des travaux d'entretien.

La zone est concernée par un risque d'inondation repéré par une trame au plan de zonage et pouvant faire l'objet de conditions réglementaires spécifiques au titre de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme. Voici les préconisations réglementaires selon les aléas :

ALEAS ENJEUX	FORT (H>1.00M)	MOYEN (0.5M<H<1.00M)	FAIBLE (H<0.5M)
ZONES U ET AU DU PLU	- privilégier l'interdiction des nouvelles constructions (4) - pour les constructions existantes, autoriser sous conditions (1)	- autorisations sous conditions (3)	- autorisations sous conditions (3)
ZONES N ET A DU PLU	- privilégier l'interdiction des nouvelles constructions (4) - pour les constructions existantes, autoriser sous conditions (1)	- privilégier l'interdiction des nouvelles constructions (4) - pour les constructions existantes, autoriser sous conditions (2)	- privilégier l'interdiction des nouvelles constructions (4) - pour les constructions existantes, autoriser sous conditions (2)

(13): ni cave ni sous-sol / limiter à 20 m² les augmentations d'emprises au sol pour les constructions à usage d'habitation, y compris annexes et dépendances accolées ou non / le premier niveau de plancher devra être situé à + 1 m par rapport au TN.

(14): ni cave ni sous-sol / limiter à 20 m² les augmentations d'emprises au sol pour les constructions à usage d'habitation (y compris annexes et dépendances accolées ou non) / autoriser une augmentation de 20 % de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou de services / le premier niveau de plancher devra être situé à + 0,50 m par rapport au TN.

(15): pour les constructions nouvelles : ni cave ni sous-sol / limiter à 20 % de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation (et 30% pour les constructions à usage d'activité ou service) / le premier niveau de plancher devra être situé à + 0,50 m par rapport au TN

pour les constructions existantes : ni cave ni sous-sol / limiter à 20 % les augmentations de leurs emprises au sol pour les bâtiments à usage d'habitation et de 30 % pour les bâtiments à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou de services / le premier niveau de plancher devra être situé à + 0,50 m par rapport au TN.

(8) : concernant les exploitations agricoles : les installations et bâtiments sont autorisés sous réserve qu'ils soient directement liés au fonctionnement des exploitations agricoles existantes et que des mesures de prévention soient intégrées dans la conception des installations (rehausse, citernes non enterrées et ancrées, mesures pour éviter les pollutions du milieu aquatique,...).

La Communauté d'Agglomération de l'Artois doit être consultée à chaque demande d'autorisation d'occupation du sol pour l'application de l'article 4 du règlement.

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

L'installation de clôtures doit obligatoirement donner lieu à déclaration préalable.

La zone est concernée par la préservation d'un élément de « patrimoine végétal à protéger », un espace boisé, repéré au plan de zonage au titre de l'article L.123—1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle et les installations classées,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les éoliennes sur mât scellées au sol de plus de 12 mètres,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- La création de commerces de détail d'une surface supérieure à 400 m².
- La création de stations services sous immeubles occupés par des tiers, ou en sous-sol.

Dans le secteur d'aléa minier repéré au plan de zonage au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme, au droit du puits :

Sont interdites les nouvelles constructions, les extensions et les annexes.

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L 123-1-5-7°

L'abattage ou l'arrachage de l'espace boisé repéré ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

ARTICLE 1 AU 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés. Les constructions à usage d'équipement, d'habitation, d'activité économique ou de services sont autorisées dans la mesure où elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

Sont autorisés, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble. Un programme minimum de 4 lots ou de 4 logements est obligatoire par opération,
- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou de services comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité

(tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,

- Les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les clôtures.

ARTICLE 1 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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, et de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite. (Décrets n°99-756 et 99-757 du 31 août 1999).

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

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

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

2 – Voirie

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

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

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

ARTICLE 1 AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui de part sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

Le zonage assainissement des eaux usées sur le territoire d'Artois Comm. a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 septembre 2010.

Ce zonage répartit le territoire communal en zones d'assainissement collectif et non collectif. Ces prescriptions font partie des règles dont l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme ou d'utilisation du sol doivent assurer le respect. Ce document s'impose pour la délivrance des permis de construire ou d'aménager.

LES EAUX USEES DOMESTIQUES :

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes :

Les eaux ménagères sont celles issues de la cuisine, de la salle de bain, de la machine à laver le linge, ...

Les eaux vannes sont les eaux de WC.

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Les immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du collecteur doivent être obligatoirement raccordés avant d'être occupés.

Conformément aux prescriptions de l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans le cadre d'une opération groupée, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire d'Artois Comm.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies ci-dessous.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

La réglementation en vigueur rend obligatoire la réalisation d'une étude de conception à la parcelle permettant de déterminer le type d'assainissement le plus adapté

à la nature du sol en place ainsi que le mode d'évacuation ou de dispersion des eaux traitées.

La filière d'assainissement pourra être de deux types différents :

- 1 - Soit une filière dite (« classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;
- 2- Soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

LES EAUX USEES NON DOMESTIQUE ET ASSIMILEES DOMESTIQUES :

Sont classés dans les eaux usées non domestiques et assimilées domestiques, les eaux industrielles en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie, ...) et industries diverses.

L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

LES EAUX PLUVIALES :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement d'Artois Comm.

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

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

En outre, dans le cadre des lotissements et opérations groupées, la réalisation des branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE 1 AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Règles d'implantation :

Tout ou partie de la façade avant des constructions doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit avec un retrait au moins égal à 5 mètres à compter de l'alignement.

Dans tous les cas, la façade avant de la construction à usage d'habitation ne pourra être implantée à plus de 30 mètres de l'alignement de la voie.

Dans tous les cas, les constructions annexes ne pourront être implantées avec un recul inférieur à la façade avant de la construction principale.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera conformément à l'article U7.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à la limite d'emprise des voies ou à un mètre minimum de la limite d'emprise des voies.

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

ARTICLE 1 AU 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Implantation sur limites séparatives.

1) En front à rue, l'implantation des constructions sur au moins une limite séparative est obligatoire.

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 25 mètres à compter de l'alignement.

2) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- pour s'apignonner sur une construction réalisée sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 m mesurée au point le plus élevé.

3) Dans cette bande de 25 mètres, nonobstant les dispositions ci-dessus, les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative à l'autre, sur les terrains d'une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 10 mètres.

II - Implantation avec marges d'isolement.

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas : deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur maximale de 3 mètres.

Toutefois :

▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

ARTICLE 1 AU 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre 2 constructions principales à usage d'habitation doit toujours être ménagée une distance de 6 mètres minimum.

ARTICLE 1 AU 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables. (R+1+combles aménageables ou R+2).

La hauteur sera au maximum de 10 mètres au faîtage.

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

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions à usage d'habitation :

Façades

Couleurs et matériaux

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux. Les teintes vives sont interdites.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse. Les imitations de matériaux tels que fausse brique peinte, rondins de bois.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- L'utilisation de rondins de bois.

En cas de travaux sur une construction existante, les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine. Il est recommandé que :

- la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente en cas de travaux,
- la couleur des peintures de façades soit choisie dans les tons pierre ou rouge brique.
- La simplicité du volume existant doit être maintenue. Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction avec la destination de l'architecture locale.

Les équipements techniques (transformateurs.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Les antennes et les paraboles devront être aussi peu visibles que possible depuis les voies publiques, il est interdit de les apposer sur la façade avant.

Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Les clôtures en alignement, ne sont pas obligatoires à l'avant des constructions. Toutefois, s'il en est prévu une, elle devra être constituée soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1 m 50 dont 0 m 50 hors sol pour la partie pleine. Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 m. Leur partie pleine, s'il en existe, ne pourra dépasser 1,00 m de hauteur hors sol.

Le mur bahut devra être traité en harmonie avec la construction principale.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites "de courtoisie" pourront être implantées sur la limite séparative que si elles sont en harmonie avec la construction principale. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2,00 m. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 m de la façade arrière de la construction principale.

A l'angle de deux voies, si des clôtures sont implantées, les végétaux devront être soigneusement taillés et entretenus et leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

Matériaux, procédés et dispositifs écologiquement performants

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- qui s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

ARTICLE 1 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

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

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 3 logements.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;

ARTICLE 1 AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Au moins 10% des espaces libres doivent être traités en espaces verts et plantés.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les essences végétales locales sont recommandées.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de patrimoine végétal à protéger est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

ARTICLE 1 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES
AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PREAMBULE

1 – Vocation principale

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

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

La zone comprend un sous-secteur Ah correspondant à l'habitat isolé.

2 – Rappel

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.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain (nul à faible) en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux, par la présence de carrières et cavités souterraines, et de puits de mine, au risque de sismicité (faible), à l'aléa de remontée de nappe phréatique (très faible à très fort), au risque d'inondations par débordement de cours d'eau ou par ruissellements.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages de reconnaissance sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La zone est également concernée par un risque de mouvements différentiels du sol, du fait de la présence de faille tectonique, repérée par une trame au plan de zonage et pouvant faire l'objet de conditions réglementaires spécifiques au titre de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs touchés par la présence de faille tectonique et par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines (localisés ou non), il est recommandé, avant tout engagement de travaux au demandeur de consulter un bureau spécialisé pour la réalisation d'une étude géotechnique (relative à la nature des sols et aux mouvements différentiels du sol, ou à la recherche de cavités) qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Une partie de la zone est touchée par les aléas miniers repérés au plan de zonage et engendrant des restrictions en termes d'occupation de sols, pouvant aller jusqu'à l'inconstructibilité.

Ainsi, dans les secteurs d'aléas miniers repérés au plan de zonage au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme (périmètres approximatifs et prescriptions évolutives dans le temps, à vérifier auprès de l'autorité compétente):

Les projets dans les secteurs concernés par ces aléas sont susceptibles de faire l'objet de prescription voire d'interdictions des constructions en vertu de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Les prescriptions actuelles sont :

- interdiction des nouvelles constructions, annexes et extensions
- autorisation des travaux d'entretien.

La zone est concernée par un risque d'inondation repéré par une trame au plan de zonage et pouvant faire l'objet de conditions réglementaires spécifiques au titre de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme. Voici les préconisations réglementaires selon les aléas :

ALEAS ENJEUX	FORT (H>1.00M)	MOYEN (0.5M<H<1.00M)	FAIBLE (H<0.5M)
ZONES U ET AU DU PLU	- privilégier l'interdiction des nouvelles constructions (4) - pour les constructions existantes, autoriser sous conditions (1)	- autorisations sous conditions (3)	- autorisations sous conditions (3)
ZONES N ET A DU PLU	- privilégier l'interdiction des nouvelles constructions (4) - pour les constructions existantes, autoriser sous conditions (1)	- privilégier l'interdiction des nouvelles constructions (4) - pour les constructions existantes, autoriser sous conditions (2)	- privilégier l'interdiction des nouvelles constructions (4) - pour les constructions existantes, autoriser sous conditions (2)

(16): ni cave ni sous-sol / limiter à 20 m² les augmentations d'emprises au sol pour les constructions à usage d'habitation, y compris annexes et dépendances accolées ou non / le premier niveau de plancher devra être situé à + 1 m par rapport au TN.

(17): ni cave ni sous-sol / limiter à 20 m² les augmentations d'emprises au sol pour les constructions à usage d'habitation (y compris annexes et dépendances accolées ou non) / autoriser une augmentation de 20 % de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou de services / le premier niveau de plancher devra être situé à + 0,50 m par rapport au TN.

(18): pour les constructions nouvelles : ni cave ni sous-sol / limiter à 20 % de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation (et 30% pour les constructions à usage d'activité ou service) / le premier niveau de plancher devra être situé à + 0,50 m par rapport au TN

pour les constructions existantes : ni cave ni sous-sol / limiter à 20 % les augmentations de leurs emprises au sol pour les bâtiments à usage d'habitation et de 30 % pour les bâtiments à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou de services / le premier niveau de plancher devra être situé à + 0,50 m par rapport au TN.

(9) : concernant les exploitations agricoles : les installations et bâtiments sont autorisés sous réserve qu'ils soient directement liés au fonctionnement des exploitations agricoles existantes et que des mesures de prévention soient intégrées dans la conception des installations (rehausse, citernes non enterrées et ancrées, mesures pour éviter les pollutions du milieu aquatique,...).

La Communauté d'Agglomération de l'Artois doit être consultée à chaque demande d'autorisation d'occupation du sol pour l'application de l'article 4 du règlement.

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

ARTICLE A 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Sont interdites toutes les constructions ou installations non liées à l'activité agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes à l'exception du camping dit « à la ferme »,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques.

ARTICLE A 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions ou installations agricoles sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article A 01, à l'exception du secteur Ah :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation.
- La transformation de bâtiments et installations, pour des activités complémentaires de l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole...), dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et restent limités. Leur extension pourra être autorisée pour permettre l'adaptation de la construction existante,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris l'implantation d'éoliennes, et antennes relais,
- Les clôtures,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention...).

Dans le secteur Ah, sont spécifiquement admis :

- Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions existantes à destination d'habitation.
- Les extensions, annexes et dépendances liées aux habitations existantes, si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage, et dans la mesure où leur surface sera inférieure à 20% des surfaces constructibles de l'unité foncière, dans la limite de 30m². Ces constructions ne pourront être réalisées que sur l'unité foncière qui supporte l'habitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

ARTICLE A 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

2 – Assainissement

Le zonage assainissement des eaux usées sur le territoire d'Artois Comm. a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 septembre 2010.

Ce zonage répartit le territoire communal en zones d'assainissement collectif et non collectif. Ces prescriptions font partie des règles dont l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme ou d'utilisation du sol doivent assurer le respect. Ce document s'impose pour la délivrance des permis de construire ou d'aménager.

LES EAUX USEES DOMESTIQUES :

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes :

Les eaux ménagères sont celles issues de la cuisine, de la salle de bain, de la machine à laver le linge, ...

Les eaux vannes sont les eaux de WC.

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Les immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du collecteur doivent être obligatoirement raccordés avant d'être occupés.

Conformément aux prescriptions de l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans le cadre d'une opération groupée, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges

fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire d'Artois Comm.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies ci-dessous.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

La réglementation en vigueur rend obligatoire la réalisation d'une étude de conception à la parcelle permettant de déterminer le type d'assainissement le plus adapté à la nature du sol en place ainsi que le mode d'évacuation ou de dispersion des eaux traitées.

La filière d'assainissement pourra être de deux types différents :

- 1 - Soit une filière dite (« classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;
- 2- Soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

LES EAUX USEES NON DOMESTIQUE ET ASSIMILEES DOMESTIQUES :

Sont classés dans les eaux usées non domestiques et assimilées domestiques, les eaux industrielles en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie, ...) et industries diverses.

L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

LES EAUX PLUVIALES :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement d'Artois Comm.

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

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

ARTICLE A 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies.

ARTICLE A 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, sa marge d'isolement (L) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H=2L$), laquelle distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 mètres au moins des limites des zones à vocation principale d'habitat.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de constructions liées aux bâtiments d'intérêt collectif.

ARTICLE A 08 – 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 A 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En Ah, les extensions, annexes et dépendances liées aux habitations existantes, devront être inférieures à 20% des surfaces constructibles de l'unité foncière, dans la limite de 30m².

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables. (R+1+combles aménageables ou R+2). La hauteur sera au maximum de 10 mètres au faîtage.

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

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et / ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

En Ah, les extensions, annexes et dépendances liées aux habitations existantes, ne doivent pas faire plus de 4 mètres au faîtage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont notamment interdits, pour les constructions à usage d'habitation :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse.
- Les imitations de matériaux tels que fausse brique peinte, rondins de bois.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- L'utilisation de rondins de bois.

Les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec les bâtiments principaux.

Dispositions particulières relatives aux bâtiments à usage agricole

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Les volumes et aspects des bâtiments à usage d'activité devront être en harmonie avec le milieu environnant.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

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

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Un aménagement paysager (plantations d’essences locales) doit être prévu pour assurer l’insertion des bâtiments agricoles.

Les dépôts et installations divers, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les essences végétales locales sont recommandées.

En sus, dans le secteur Ah, les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d’occupation des sols sont celles qui résultent de l’application des articles 3 à 13.

En sus, dans le secteur Ah, le Coefficient d’Occupation des Sols est fixé à 0,40.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone naturelle protégée.

2 – Secteur

Cette zone comprend trois secteurs :

- un secteur Nc de la carrière de schiste,
- un secteur NI correspondant aux espaces naturels réservés à des aménagements légers à caractère récréatifs, ludiques ou sportifs.
- un secteur NbpU correspondant au bien protégé de l'unesco.

3 – Rappel

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.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain (nul à faible) en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux, par la présence de carrières et cavités souterraines, et de puits de mine, au risque de sismicité (faible), à l'aléa de remontée de nappe phréatique (très faible à très fort), au risque d'inondations par débordement de cours d'eau ou par ruissellements.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages de reconnaissance sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La zone est concernée par un risque de mouvements différentiels du sol, du fait de la présence de faille tectonique, repérée par une trame au plan de zonage et pouvant faire l'objet de conditions réglementaires spécifiques au titre de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs touchés par la présence de faille tectonique et par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines (localisés ou non), il est recommandé, avant tout engagement de travaux au demandeur de consulter un bureau spécialisé pour la réalisation d'une étude géotechnique (relative à la nature des sols et aux mouvements différentiels du sol, ou à la recherche de cavités) qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Une partie de la zone est touchée par les aléas miniers repérés au plan de zonage et engendrant des restrictions en termes d'occupation de sols, pouvant aller jusqu'à l'inconstructibilité.

Ainsi, dans les secteurs d'aléas miniers repérés au plan de zonage au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme (périmètres approximatifs et prescriptions évolutives dans le temps, à vérifier auprès de l'autorité compétente):

Les projets dans les secteurs concernés par ces aléas sont susceptibles de faire l'objet de prescription voire d'interdictions des constructions en vertu de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Les prescriptions actuelles sont :

- interdiction des nouvelles constructions, annexes et extensions
- autorisation des travaux d'entretien.

La zone est concernée par un risque d'inondation repéré par une trame au plan de zonage et pouvant faire l'objet de conditions réglementaires spécifiques au titre de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme. Voici les préconisations réglementaires selon les aléas :

ALEAS ENJEUX	FORT (H>1.00M)	MOYEN (0.5M<H<1.00M)	FAIBLE (H<0.5M)
ZONES U ET AU DU PLU	- privilégier l'interdiction des nouvelles constructions (4) - pour les constructions existantes, autoriser sous conditions (1)	- autorisations sous conditions (3)	- autorisations sous conditions (3)
ZONES N ET A DU PLU	- privilégier l'interdiction des nouvelles constructions (4) - pour les constructions existantes, autoriser sous conditions (1)	- privilégier l'interdiction des nouvelles constructions (4) - pour les constructions existantes, autoriser sous conditions (2)	- privilégier l'interdiction des nouvelles constructions (4) - pour les constructions existantes, autoriser sous conditions (2)

(19): ni cave ni sous-sol / limiter à 20 m² les augmentations d'emprises au sol pour les constructions à usage d'habitation, y compris annexes et dépendances accolées ou non / le premier niveau de plancher devra être situé à + 1 m par rapport au TN.

(20): ni cave ni sous-sol / limiter à 20 m² les augmentations d'emprises au sol pour les constructions à usage d'habitation (y compris annexes et dépendances accolées ou non) / autoriser une augmentation de 20 % de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou de services / le premier niveau de plancher devra être situé à + 0,50 m par rapport au TN.

(21): pour les constructions nouvelles : ni cave ni sous-sol / limiter à 20 % de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation (et 30% pour les constructions à usage d'activité ou service) / le premier niveau de plancher devra être situé à + 0,50 m par rapport au TN

pour les constructions existantes : ni cave ni sous-sol / limiter à 20 % les augmentations de leurs emprises au sol pour les bâtiments à usage d'habitation et de 30 % pour les bâtiments à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou de services / le premier niveau de plancher devra être situé à + 0,50 m par rapport au TN.

(10): concernant les exploitations agricoles : les installations et bâtiments sont autorisés sous réserve qu'ils soient directement liés au fonctionnement des exploitations agricoles existantes et que des mesures de prévention soient intégrées dans la conception des installations (rehausse, citernes non enterrées et ancrées, mesures pour éviter les pollutions du milieu aquatique,...).

La Communauté d'Agglomération de l'Artois doit être consultée à chaque demande d'autorisation d'occupation du sol pour l'application de l'article 4 du règlement.

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

ARTICLE N 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES SOUS DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 02, y compris le stationnement isolé des caravanes,

ARTICLE N 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions ou installations agricoles sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article N 01 :

- Les bâtiments et installations liées aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- 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 s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les aménagements à caractère public pour des activités récréatives essentiellement de plein air à condition qu'elles soient compatibles avec l'environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris l'implantation d'éoliennes, et antennes relais,

En sus, dans le secteur NI, sont admises :

- Les extensions des constructions existantes, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Les constructions liées à des activités de caractère agricole sous réserve qu'elles soient limitées à la satisfaction des besoins propres à chaque exploitation en matière de stockage, conditionnement ou transformation et qu'elles n'altèrent pas le caractère de la zone.
- Les aménagements et les constructions liées aux activités équestres ou à leur exploitation ou nécessaires au à leur bon fonctionnement,
- La construction et l'extension de constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations à caractère touristique et de loisirs ouvertes au public.
- Les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation autorisés, à condition qu'elles soient compatibles avec le plan de circulation ou les caractéristiques du réseau.

En sus, dans le secteur Nc, sont admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la carrière de schiste.

ARTICLE N 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

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

2 – Voirie

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

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

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

ARTICLE N 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui de part sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

Le zonage assainissement des eaux usées sur le territoire d'Artois Comm. a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 septembre 2010.

Ce zonage répartit le territoire communal en zones d'assainissement collectif et non collectif. Ces prescriptions font partie des règles dont l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme ou d'utilisation du sol doivent assurer le respect. Ce document s'impose pour la délivrance des permis de construire ou d'aménager.

LES EAUX USEES DOMESTIQUES :

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes :

Les eaux ménagères sont celles issues de la cuisine, de la salle de bain, de la machine à laver le linge, ...

Les eaux vannes sont les eaux de WC.

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Les immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du collecteur doivent être obligatoirement raccordés avant d'être occupés.

Conformément aux prescriptions de l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans le cadre d'une opération groupée, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire d'Artois Comm.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies ci-dessous.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

La réglementation en vigueur rend obligatoire la réalisation d'une étude de conception à la parcelle permettant de déterminer le type d'assainissement le plus adapté à la nature du sol en place ainsi que le mode d'évacuation ou de dispersion des eaux traitées.

La filière d'assainissement pourra être de deux types différents :

- 1 - Soit une filière dite (« classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;
- 2- Soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

LES EAUX USEES NON DOMESTIQUE ET ASSIMILEES DOMESTIQUES :

Sont classés dans les eaux usées non domestiques et assimilées domestiques, les eaux industrielles en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie, ...) et industries diverses.

L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

LES EAUX PLUVIALES :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement d'Artois Comm.

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Le service d'assainissement peut imposer à l'utilisateur la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

ARTICLE N 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

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

- 10 mètres de la limite d'emprise des RD,
- 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies,
- 10 mètres par rapport à l'axe de la Clarence.

Dans le secteur NI :

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

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

ARTICLE N 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire jouxte la limite parcellaire, sa marge d'isolement (L) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$) laquelle distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20m² et d'une hauteur inférieure à 4 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'équipements publics d'infrastructure ou de constructions ou d'installations autorisées nécessitant une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, ils peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

ARTICLE N 08 – 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.

ARTICLE N 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur NI, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale du terrain.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements publics d'infrastructure.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur NI :

La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au faîtage. Cette règle ne s'applique pas aux équipements et infrastructures publics.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont notamment interdits, pour les constructions à usage d'habitation :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse.
- Les imitations de matériaux tels que fausse brique peinte, rondins de bois.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.

Matériaux, procédés et dispositifs écologiquement performants

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- qui s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Un aménagement paysager (plantations d'essences locales) doit être prévu pour assurer l'insertion des bâtiments agricoles.

Les dépôts et installations divers, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les essences végétales locales sont recommandées.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

ANNEXE

LES ESSENCES LOCALES

ARBRES :

- Aulne glutineux
- Bouleau pubescent
- Bouleau verruqueux
- Charme
- Châtaignier
- Chêne pédonculé
- Chêne sessile
- Erable champêtre
- Erable plane
- Erable sycomore
- Hêtre
- Merisier
- Orme des montagnes
- Peuplier grisard
- Peuplier tremble
- Peuplier blanc
- Saule fragile
- Tilleul commun
- Tilleul cordé
- Tilleul à feuilles larges

ARBUSTES :

- Alisier
- Bourbaine
- Cornouiller mâle
- Cornouiller sanguin
- Eglantier
- Framboisier sauvage
- Fusain d'Europe
- Genévrier commun
- Groseillier à maquereau
- Houblon
- Houx
- Lierre
- Néflier
- Nerprun purgatif
- Noisetier
- Pommier sauvage
- Prunelier
- Prunier à grappes
- Ronce bicoloré
- Rose des champs
- Saule cendré
- Saule marsault
- Saule à oreillettes
- Saule à trois étamines
- Saule roux
- Saule des vanniers
- Sorbier des oiseleurs

- Sureau noir
- Sureau racerneux
- Troène d'Europe
- Viorne mancienne
- Viorne obier

ESPECES ORNEMENTALES :

- Buddléa
- Buis
- Chèvrefeuille
- Cytise
- Forsythia
- Groseillier sanguine
- Lavandin
- Olivier de bohème
- Robinier faux acacia
- Seringat
- Symphorine blanche

ARBRES FRUITIERS :

POMMIERS :

- Akane
- Argilière
- Belle de Boskoop rouge
- Belle Fleur Double
- Cabaret
- Colapuis
- Cox's Rouge des Flandres
- Ingrid Mary
- Jacques Lebel
- James Grieve
- Melrose
- Précoce de Virvigne
- Reine des reinettes
- Reinette de Flandre
- Reinette de France
- Reinette de Fugelan
- Reinette des Capucins
- Calvi rouge
- Calvi blanc
- Gris baudet
- Gueule de mouton
- Lanscailler
- Longue queue
- Verdin d'automne
- Verdin d'hiver

POMMES A CIDRE :

- Dello
- Pomme du verger

- Roquet vert
- Sains Richaumont A
- Germaine
- Marseigna
- Normandie Blanc

POIRIERS :

- Beurré Bachelier
- Beurré Hardy
- Bon Chrétien William
- Conférence
- Doyenneté de Commice
- Fondante de Moulins Lille
- Grosse Louise
- Jeanne d'Arc
- Triomphe de Ronchin
- Triomphe de Vienne
- Catillac
- Poire de livre

CERISIERS :

- Bigarreau Géant d'Hedelfingen
- Bigarreau de Mezele
- Bigarreau de Napoléon
- Gasconne tardive de Seninghem
- Griotte du Nord
- Guigne Early Rivers
- Guigne Noire de Ruesnes
- Griotte hâtive

PRUNIERS :

- Conducta (Reine Claude d'Althan)
- Marie Jouveneau
- Noberte
- Reine Claude d'Oullins
- Reine Claude Sanguine de Wismes
- Victoria
- Prune d'altesse

LEXIQUE

ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

Habitation = construction destinée au logement.

Hébergement hôtelier = hébergement à caractère temporaire comportant des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier et qui est géré par du personnel propre à l'établissement.

Bureaux = locaux où sont exercées des activités de direction, de gestion, d'études d'ingénierie ou d'informatique, et où ne sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Commerce = local à usage commercial, c'est-à-dire où l'activité pratiquée est l'achat et la vente de biens ou de service, et où la présentation directe au public est l'activité prédominante.

Artisanat* = ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Industrie* = ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

**pour distinguer artisanat et industrie, il convient d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage.*

Exploitation agricole = sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Exploitation forestière = processus de fabrication s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation.

Entrepôt = bâtiment, hangar ou lieu où sont stockés provisoirement des marchandises.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif = réponse à un besoin collectif d'ordre sportif, culturel, médical ou social.

L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant et communique avec celui-ci.

Surface de plancher hors œuvre brute et nette (SHOB et SHON) : se reporter à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme et à la fiche explicative qui suit.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès = un des éléments de la desserte. Il correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière supportant le projet de construction depuis la voie de desserte.

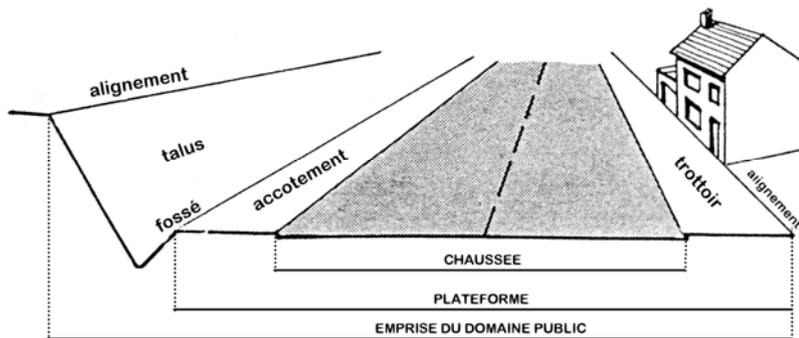
Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

Emprise de la voie = surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

Plate-forme = partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

Voies = toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).

Voie privée = voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.



ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Unité foncière = parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

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

Alignement = limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

Axe de la chaussée = ligne fictive de symétrie.

Façade avant d'une construction = façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

Limite d'emprise publique et de voie = ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-

dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

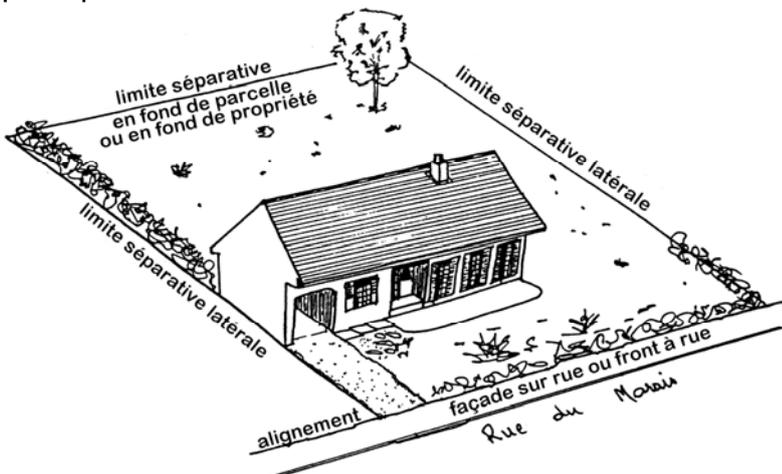
Recul signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite séparative = limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie. La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrières ou de fond, d'autre part.

Limite latérale = segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

Limite de fond de parcelle = limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.



Retrait = distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

Annexe = construction de faible dimension non accolée à la construction principale nécessairement implantée sur la même unité foncière tels que bûcher, abri de jardin, garage etc., à l'exclusion de toute construction à vocation d'activités ou d'habitation.

Faîtage = ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.



ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

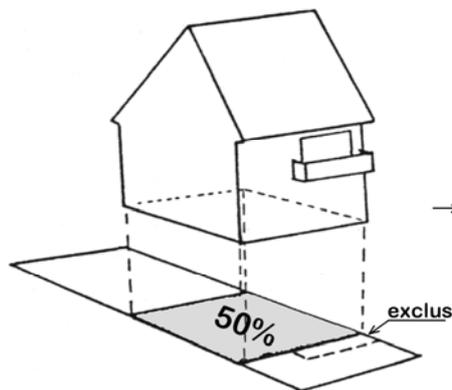
Emprise au sol = surface que la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment peut occuper sur le terrain.

Doivent être pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- les piscines ;
- une terrasse recouverte par le prolongement du toit-terrasse d'un immeuble reposant sur des piliers ;
- la surface de perrons réalisés en encorbellement.

Ne doivent pas être pris en compte :

- une terrasse en rez-de-chaussée ni close ni couverte ;
- une parcelle affectée à l'usage de voie privée ;
- des bassins de rétention d'une station d'épuration.



Dans l'exemple, il s'agit d'un terrain de 300 m² la projection au sol est de 150 m², balcon exclus.
→ le coefficient d'emprise au sol est égal à 50%

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Terrain naturel = le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

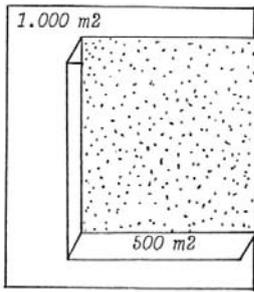
Arbre de haute tige = un arbre dont la hauteur du tronc du jeune plant est de 1 mètre minimum et dont on laissera le développement de la tige s'élever. A l'âge adulte, la hauteur du tronc et de l'ensemble du sujet dépendra de l'espèce et de la variété plantée.

Espace libre = surface de terrain non occupée par les constructions.

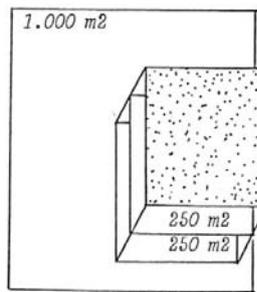
ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Coefficient d'occupation des sols = le rapport entre la surface hors œuvre nette d'une construction et la surface du terrain sur lequel est édifiée cette construction.

Le COS est exprimé par un nombre, qui constitue le maximum autorisé dans la zone.



*construction en
rez-de-chaussée*



*construction d'un étage
sur rez-de-chaussée*

Exemple : COS maximal de 0,5