



Ville de Aire sur la Lys

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du :

THIERRY CHALLON
Consultant
Environnement & Développement
Z.A.L. de Mussent • F-62129 ECOUES
t.challon@meuf.fr



Sommaire

Dispositions générales

Dispositions applicables aux zones urbaines

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD	18
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE	29
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UJ	39

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1 AU	47
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1 AUe	55
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1 AUa	61
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2 AU	68

Dispositions applicables aux zones naturelles

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	73
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ne	81
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Nh	86

Dispositions applicables aux zones agricoles

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	93
--	----

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment à l'article R123-9.

CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'AIRE SUR LA LYS.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - DISPOSITIONS DU PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

Les zones urbaines repérées par la lettre "U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- ZONE UB: zone urbaine dense correspondant au centre ville à vocation d'habitat et de services. Cette zone correspond à la zone bâtie la plus ancienne de la commune.
- ZONE UD: zone urbaine mixte de moyenne densité à vocation d'habitat et de services. Cette zone correspond à la périphérie du centre ville.
- ZONE UE: zone urbaine de faible densité à vocation d'habitat et de services. Cette zone correspond aux entités « villages et hameaux » de la ville tel que Saint-Quentin, Moulin le Comte, Glomingham, Rincq...
- ZONE UJ : zone urbaine destinée aux activités artisanales, commerciales, tertiaires et industrielles. Cette zone correspond principalement au secteur d'activités au pourtour de l'ancienne gare et le long de la voie d'eau.

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU.

- ZONE 1 AU : zone mixte d'urbanisation future à court et moyen terme,
- ZONE 2 AU : zone mixte d'urbanisation future à long terme,
- ZONE 1AUe : zone d'équipements et d'activités futures à court et moyen terme,
- ZONE 1AUa : zone d'activités artisanales, logistiques,

Les zones agricoles, repérées par la lettre A, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.

Les zones naturelles et forestières, repérées par la lettre N correspondant à des zones de protection des espaces naturels ruraux ou du patrimoine traditionnel bâti.

- ZONE N : zone naturelle de protection des sites et des paysages (sous-secteurs Nl, Nhl, Nj, Nd, Nc et Nt).
- ZONE Ne : zone naturelle site « Les Ballastières »
- ZONE Nh : zone reprenant l'habitat et les activités isolés.

B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES A TITRE D'INFORMATION

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont répertoriés sur le règlement graphique (plan de zonage).

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Tout travail public ou privé doit se conformer non seulement aux dispositions de ce règlement, mais encore à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, se conjuguer ou se substituer à elles.

I - Se superposent entre autre, les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme.

1) Les règles générales du règlement national d'urbanisme fixées aux articles R111-2 et suivants du code de l'urbanisme lorsqu'elles sont d'ordre public

2) Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.

3) L'article L 421.6 qui dispose que :

« Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

Prévalent notamment sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.

III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement sanitaire départemental...

3°) - les articles L571-9 et 10 du code de l'environnement et les dispositions prises en application de ces articles :

- le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pour l'application de l'article L111-11-1 du Code de la Construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,
- le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,
- l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,
- l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- l'arrêté du 14 novembre 2001 de classement des infrastructures à l'égard du bruit, classement des routes nationales du Pas-de-Calais,
- l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 modifié le 13 janvier 2003 de classement des infrastructures de transport terrestres à l'égard du bruit, classement des routes départementales du Pas-de-Calais,
- l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 de classement des infrastructures de transport terrestres à l'égard du bruit, classement des routes départementales du Pas-de-Calais.

ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA ZONE

Il s'agit de zones urbaines denses correspondant au Centre de la ville dans lesquelles les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions affectées essentiellement à l'habitation et aux services qui en sont le complément naturel ainsi que les équipements publics.

L'aspect «ville» sera préservé par l'édification des constructions en ordre continu suivant l'alignement (sauf exception).

La majeure partie de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre défini par la servitude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager arrêté par M. le Préfet de la région Nord Pas-de-Calais en date du 08 avril 1988.

Dans cette zone, les constructions et clôtures doivent respecter les dispositions définies par le Règlement de la ZPPAUP et en particulier pour les articles 6, 7, 10 et 11.

Sur une partie de cette zone, des zones inondées constatées ont été identifiées : une trame les localise au plan de zonage. Dans ces secteurs, le plancher le plus bas des constructions autorisées devra respecter une revanche de 0,60 mètre minimum par rapport au point le plus élevé de la voirie au droit du projet de construction et les sous sols seront proscrits.

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la Route Départementale 943 telle qu'elle figure sur le Plan de Zonage, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 1 (RD 943) sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- la création d'installations classées pour la protection de l'environnement,
- les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les hébergements légers de loisirs
- le stationnement des caravanes
- les opérations d'aménagements autres que celles à usage principal d'habitations, de commerces et de services.
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux indiqués à l'article UB 2
- les groupes de garages individuels de plus de deux unités ayant chacune une sortie en front à rue.

En sus, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme zones inondables, sont interdits les sous-sols, caves et ouvrages souterrains.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Habitations et équipements

- les constructions à usage d'habitations, de commerces, de bureaux, de services ou d'artisanat
- les établissements publics
- les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation

Installations classées

- l'aménagement, l'extension ou la modification des activités existantes classées ou non pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances pour le voisinage.
- la reconstruction de bâtiments sinistrés y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que le mode d'occupation ne soit pas modifié et qu'elle ne constitue pas une extension de l'activité existante avant le sinistre.
- les postes de peinture, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-services et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

Divers

- les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructure et ceux nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- l'ensemble des dispositifs relatifs à la production d'énergies renouvelables (éoliennes, panneaux solaires...)

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences 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, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

Accès automobile

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

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

Voirie

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé.

L'autorisation 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,
- à la réalisation d'aménagements particuliers destinés à adapter les accès au mode d'occupation des sols envisagé.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions à usage d'habitation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

En cas de création de nouvelles voies destinées à être rétrocédées à la commune, celles-ci devront respecter les normes fixées pour l'accès des personnes à mobilité réduite.

Remarque

Il est rappelé que les propriétés riveraines de la Route Départementale 943 ne jouissent pas du droit d'accès sur cette infrastructure (voir au plan des servitudes et obligations N° 4.3.1 les modalités exactes de cette interdiction).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par 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.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation lorsque le schéma d'assainissement retenu prévoit la desserte de la zone par le réseau public.

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents au même titre qu'une demande de branchement des eaux usées domestiques.

Lorsque le réseau existe :

Pour toute construction et extension affectant le sol, la construction de tout dispositif (y compris bassin de stockage) susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est imposé. Le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0.5 litre par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toiture, de voirie...)

Il pourra également être imposé la construction préalable sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Pour les autres cas, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement directs et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

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

La majeure partie de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre défini par la servitude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et paysager. Des dispositions particulières complémentaires sont définies par le règlement de la ZPPAUP.

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 celle-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 constructions doivent être implantées à l'alignement des voies :

Lorsqu'un immeuble neuf est implanté sur un terrain bordé par 2 ou plusieurs voies, celui-ci devra être édifié au moins à l'alignement ou à la limite d'emprise de l'une des voies. Le reste de la parcelle sera clôturé.

- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres :

- des berges des cours d'eau non navigables ni flottables
- de la limite du Domaine Public Fluvial soit à moins de 15 mètres des berges du canal d'Aire sur la Lys.

Les éoliennes verticales sur mat, isolées de la construction principale devront s'implanter avec un retrait au moins égal à la hauteur totale de l'installation (y compris les pales).

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation

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

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

La majeure partie de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre défini par la servitude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et paysager. Des dispositions particulières complémentaires sont définies par le règlement de la ZPPAUP.

Le principe général est **qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur au moins une des limites séparatives est obligatoire.**

Implantation sur limites séparatives

1) En front à rue, les constructions doivent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 40 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée pouvant être admise en application de l'article 6.

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 en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurée au point le plus élevé.

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

Toutefois les dispositions ci-dessus (paragraphe 1 à 3) ne s'appliquent pas aux équipements et aux services publics.

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 ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projeté et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

Les éoliennes verticales sur mat, isolées de la construction principale devront s'implanter avec un retrait au moins égal à la hauteur totale de l'installation (y compris les pales).

2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.

- cette distance minimum est portée à 4 mètres, lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des baies indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement, de pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables de par leur mode d'occupation.

- cette distance est ramenée à 2 mètres pour les bâtiments à usage d'abris tels que garages, buanderies, abris à outils, chenils, si leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au point le plus élevé.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-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.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres. Elle est ramenée à 2 mètres, lorsqu'il s'agit de locaux d'une SHON inférieure à 20m² et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils...

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune emprise au sol n'est fixée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La majeure partie de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre défini par la servitude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et paysager. Des dispositions particulières complémentaires sont définies par le règlement de la ZPPAUP.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres à l'égout principal de la toiture.
Les éléments liés à la production d'énergie renouvelables ne seront pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Cette mesure ne concerne pas la reconstruction ou la rénovation d'un bâtiment existant.

La hauteur maximum est portée à 16 mètres pour les constructions à usage de silo lié à une activité existante.
Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-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.

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

La majeure partie de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre défini par la servitude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager. Des dispositions particulières complémentaires sont définies par le règlement de la ZPPAUP.

Dispositions Générales

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.

Bâtiments. Clôtures. Annexes.

1) Matériaux.

a) Façades

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tels que: pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises ou de clin bois, P.V.C., métallique de teinte unique), doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Le blanc pur est proscrit. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Sont interdits pour les façades :

- 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, parpaings. Toutefois, le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.
- les imitations de matériaux.

Les règles ci-dessus pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire ou pour l'isolation par l'extérieur.

b) Couvertures

Les constructions avec combles seront couvertes en tuile ou en ardoise.

Sont admis :

- les matériaux d'aspect similaire (shingle,...).
- la tuile mécanique et la tuile béton.
- les plaques de toitures teintées ardoise ou tuile, pour les bâtiments autres que ceux à usage d'habitation.
- le bac acier à nervures rapprochées de couleur bleue ardoise dans le cas de recherche architecturale contemporaine,
- les matériaux translucides,
- les toitures végétalisées.

2) Formes et volumes

a) Toitures

L'inclinaison des toitures devra être comprise entre 35 et 60°.

Des toitures terrasses partielles, ou de faible pente pourront être autorisées dans le cas d'un traitement architectural contemporain et pour les annexes y compris vérandas.

Ces règles pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

b) Clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies sont obligatoires.

Elle sera constituée par des murs pleins, ou des grilles ou tout autre dispositif à clairevoie comportant ou non un mur bahut, ou une haie végétale.

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,20 mètres, sauf en cas de reconstruction, la hauteur autorisée étant celle avant démolition.

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 maximum de 0.80 mètre pour la partie opaque.

En bordure des cours d'eau, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

ARTICLE UB 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

1) Habitations

Pour les constructions à usage d'immeuble collectif d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum de 1 place par logement.

Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation individuel ou collectif, il sera prévu au minimum une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs.

2) Bureaux, commerces et services

Pour les constructions à usage commercial, il est exigé une surface affectée au stationnement de voitures au moins égale à 40% de la surface de vente. Des places de stationnement spécialement destinées aux camions de livraison doivent être aménagées lorsque la nature du commerce le rend nécessaire.

Toutefois, les règles concernant le stationnement des véhicules ne s'appliquent pas :

- si la surface de vente n'excède pas 100 m²,
- pour les commerces de vente de meubles, de voitures et autres commerces assimilables, en raison du volume des marchandises exposées.

Dans le cadre de reconstruction suite à un sinistre ou à une démolition, des places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires créés à la condition que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans un délai de 2 ans après le sinistre ou la démolition.

3) Activités artisanales et industrielles

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Pour l'ensemble (habitations, bureaux, commerces, services, activités artisanales et industrielles) : en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre de places nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé :

- à aménager sur un autre terrain à moins de 300 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,
- à verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucune règle n'est fixée.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA ZONE

Il s'agit de zones urbaines relativement denses correspondant à la périphérie du Centre Ville

Ces zones sont affectées principalement à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel et aux équipements publics.

Sur une partie de cette zone, des zones inondées constatées ont été identifiées : une trame les localise au plan de zonage. Dans ces secteurs, le plancher le plus bas des constructions autorisées devra respecter une revanche de 0,60 mètre minimum par rapport au point le plus élevé de la voirie au droit du projet de construction et les sous sols seront proscrits.

Une partie de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre défini par la servitude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager arrêté par M. le Préfet de la région Nord Pas-de-Calais en date du 08 avril 1988.

Dans cette zone, les constructions et clôtures doivent respecter les dispositions définies par le Règlement de la ZPPAUP et en particulier pour les articles 6, 7, 10 et 11.

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la Route Départementale 943 telle qu'elle figure sur le Plan de Zonage, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 1 (RD 943) sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les hébergements légers de loisirs
- le stationnement des caravanes
- les opérations d'aménagements autres que celles à usage principal d'habitations, de commerces et de services.
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux indiqués à l'article UD 2
- les groupes de garages individuels de plus de deux unités ayant chacune une sortie en front à rue.

En sus, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme zones inondables, sont interdits les sous-sols, caves et ouvrages souterrains.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Habitations et équipements

- les constructions à usage d'habitations, de commerces, de bureaux, de services ou d'artisanat
- les équipements publics
- les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation

Installations classées

- les installations classées pour la protection de l'environnement qui, par destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- l'aménagement, l'extension ou la modification des activités existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances pour le voisinage.
- la reconstruction de bâtiments sinistrés y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que le mode d'occupation ne soit pas modifié et qu'elle ne constitue pas une extension de l'activité existante avant le sinistre.
- les postes de peinture, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-services et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- la création et l'extension de bâtiments agricoles et d'élevage bovin lorsque les sièges d'exploitation sont situés en zone urbaine.

Divers

- les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructure et ceux nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- l'ensemble des dispositifs relatifs à la production d'énergies renouvelables (éoliennes, panneaux solaires...)

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences 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, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

Accès automobile

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

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

Voirie

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé.

L'autorisation 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,
- à la réalisation d'aménagements particuliers destinés à adapter les accès au mode d'occupation des sols envisagé.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions à usage d'habitation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

En cas de création de nouvelles voies destinées à être rétrocédées à la commune, celles-ci devront respecter les normes fixées pour l'accès des personnes à mobilité réduite.

Remarque

Il est rappelé que les propriétés riveraines de la Route Départementale 943 ne jouissent pas du droit d'accès sur cette infrastructure (voir au plan des servitudes et obligations N° 4.3.1 les modalités exactes de cette interdiction).

ARTICLE UD 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par 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.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation lorsque le schéma d'assainissement retenu prévoit la desserte de la zone par le réseau public.

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents au même titre qu'une demande de branchement des eaux usées domestiques.

Lorsque le réseau existe :

Pour toute construction et extension affectant le sol, la construction de tout dispositif (y compris bassin de stockage) susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est imposé. Le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0.5litre par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toiture, de voirie...)

Il pourra également être imposé la construction préalable sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Pour les autres cas, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement directs et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

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

Une partie de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre défini par la servitude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et paysager. Des dispositions particulières complémentaires sont définies par le règlement de la ZPPAUP.

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 celle-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 constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit avec un retrait :
 - d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 943 s'il s'agit de bâtiments destinés à l'habitation et de 25 mètres dans les autres cas.
 - d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte sur l'ensemble des voies autre que RD 943,

- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres :

- de la limite du domaine public ferroviaire,
- des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.
- de la limite du Domaine Public Fluvial soit à moins de 15 mètres des berges du canal d'Aire sur la Lys.

Les éoliennes verticales sur mat, isolées de la construction principale devront s'implanter avec un retrait au moins égal à la hauteur totale de l'installation (y compris les pales).

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-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.

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

Une partie de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre défini par la servitude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et paysager. Des dispositions particulières complémentaires sont définies par le règlement de la ZPPAUP.

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur limites séparatives

1) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 30 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte pouvant être admise en application de l'article 6.

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 en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurée au point le plus élevé.

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

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 ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projeté 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 est portée à 4 mètres, lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des baies indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement de pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables de par leur mode d'occupation.
- Cette distance est ramenée à 2 mètres pour les bâtiments à usage d'abris tels que garages, buanderies, abris à outils, chenils, si leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au point le plus élevé.

Les éoliennes verticales sur mat, isolées de la construction principale devront s'implanter avec un retrait au moins égal à la hauteur totale de l'installation (y compris les pales).

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-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.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres. Elle est ramenée à 2 mètres, lorsqu'il s'agit de locaux d'une SHON inférieur à 20m² et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils...

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune emprise au sol n'est fixée.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Une partie de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre défini par la servitude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et paysager. Des dispositions particulières complémentaires sont définies par le règlement de la ZPPAUP.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres à l'égout principal de la toiture.

Les éléments liés à la production d'énergie renouvelables ne seront pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-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.

Zones inondables

Dans les secteurs repérés au Plan de Zonage comme zones inondables, le plancher 1e plus bas des constructions autorisées devra respecter une revanche de 0,60 mètre minimum par rapport au point le plus élevé de la voirie au droit du projet de construction.

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

Une partie de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre défini par la servitude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et paysager. Des dispositions particulières complémentaires sont définies par le règlement de la ZPPAUP.

Dispositions Générales

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.

Bâtiments. Clôtures. Annexes.

1) Matériaux.

a) Façades

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tels que: pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine

jointoyée, essentage d'ardoises ou de clin bois, P.V.C., métallique de teinte unique), doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Le blanc pur est proscrit. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Sont interdits pour les façades :

- 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, parpaings. Toutefois, le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.
- les imitations de matériaux

Les règles ci-dessus pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire ou pour l'isolation par l'extérieur.

b) Couvertures

Les constructions avec combles seront couvertes en tuile ou en ardoise.

Sont admis :

- les matériaux d'aspect similaire (shingle,...).
- la tuile mécanique et la tuile béton.
- les plaques de toitures teintées ardoise ou tuile, pour les bâtiments autres que ceux à usage d'habitation.
- le bac acier à nervures rapprochées de couleur bleue ardoise dans le cas de recherche architecturale contemporaine,
- les matériaux translucides,
- les toitures végétalisées.

2) Formes et volumes

a) Toitures

D'une façon générale, l'inclinaison des toitures devra être comprise entre 35 et 60°.

Des toitures terrasses partielles, ou de faible pente pourront être autorisées dans le cas d'un traitement architectural contemporain et pour les annexes y compris vérandas.

Ces règles pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

b) Clôtures :

Elle sera constituée par des murs pleins, ou des grilles ou tout autre dispositif à clairevoie comportant ou non un mur bahut, ou une haie végétale.

La hauteur totale ne pourra être supérieure à 2 mètres.

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 maximum de 0.80 mètre pour la partie opaque.

En bordure des cours d'eau, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

ARTICLE UD 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

1) Habitations

Pour les constructions à usage d'immeuble collectif d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation individuel ou collectif, il sera prévu au minimum une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs.

2) Bureaux, commerces et services

Pour les constructions à usage commercial, il est exigé une surface affectée au stationnement de voitures au moins égale à 40% de la surface de vente. Des places de stationnement spécialement destinées aux camions de livraison doivent être aménagées lorsque la nature du commerce le rend nécessaire.

Toutefois, les règles concernant le stationnement des véhicules ne s'appliquent pas :

- si la surface de vente n'excède pas 100 m²,
- pour les commerces de vente de meubles, de véhicules et autres commerces assimilables, en raison du volume des marchandises exposées.

Dans le cadre de reconstruction suite à un sinistre ou à une démolition, des places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires créés à la condition que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans un délai de 2 ans après le sinistre ou la démolition.

3) Activités - Industries

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Pour l'ensemble (habitations, bureaux, commerces, services, activités artisanales et industrielles) :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre de places nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé :

- à aménager sur un autre terrain à moins de 300 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,
- à verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 332- 7-1 du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation.

Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes. A voir avec les services du SDIS

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA ZONE

Il s'agit de zones urbaines de la Ville de faible densité dans lesquelles les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément naturel.

Elles correspondent principalement aux hameaux de Saint-Quentin, Moulin le Comte, Glomingham et Rincq et sont affectées essentiellement à l'habitat individuel.

Sur une partie de cette zone, des zones inondées constatées ont été identifiées : une trame les localise au plan de zonage. Dans ces secteurs, le plancher le plus bas des constructions autorisées devra respecter une revanche de 0,60 mètre minimum par rapport au point le plus élevé de la voirie au droit du projet de construction et les sous sols seront proscrits.

Une partie de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre défini par la servitude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager arrêté par M. le Préfet de la région Nord Pas-de-Calais en date du 08 avril 1988.

Dans cette zone, les constructions et clôtures doivent respecter les dispositions définies par le Règlement de la ZPPAUP et en particulier pour les articles 6, 7, 10 et 11.

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la Route Départementale 943 et de la ligne SNCF Arras-Dunkerque telles qu'elles figurent sur le Plan de Zonage, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 1 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les hébergements légers de loisirs
- le stationnement des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de 3 mois par an, consécutifs ou non,
- les opérations d'aménagements autres que celles à usage principal d'habitations, de commerces et de services.
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux indiqués à l'article UE 2
- les groupes de garages individuels de plus de deux unités ayant chacune une sortie en front à rue.

En sus, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme zones inondables, sont interdits les sous-sols, caves et ouvrages souterrains.

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

Habitations et équipements

- les constructions à usage d'habitations, de commerces, de bureaux, de services ou d'artisanat
- les équipements publics
- les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation

Agriculture

- la création, l'extension de bâtiments agricoles lorsque les sièges d'exploitation sont situés en zone urbaine y compris la création, la transformation ou l'extension de bâtiments agricoles existants à usage de stockage (hangars, granges,...), de préstockage (silos), de conditionnement (ensilage...) ou de serres.
- la création, la transformation ou l'extension de bâtiments d'élevage s'il n'en résulte pas de gêne ou de nuisances incompatibles avec les destinations principales de ces zones.
- la reconstruction de bâtiments sinistrés y compris les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que le mode d'occupation ne soit pas modifié et qu'elle ne constitue pas une extension de l'activité existante avant le sinistre.

Installations classées

- les installations classées pour la protection de l'environnement qui, par destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- l'aménagement, l'extension ou la modification des activités existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances pour le voisinage.
- les postes de peinture, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-services et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

Divers

- les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructure et ceux nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- l'ensemble des dispositifs relatifs à la production d'énergies renouvelables (éoliennes, panneaux solaires...)

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences 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, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

Accès automobile

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

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

Voirie

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé.

L'autorisation 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,
- à la réalisation d'aménagements particuliers destinés à adapter les accès au mode d'occupation des sols envisagé.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions à usage d'habitation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

En cas de création de nouvelles voies destinées à être rétrocédées à la commune, celles-ci devront respecter les normes fixées pour l'accès des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par 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.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation lorsque le schéma d'assainissement retenu prévoit la desserte de la zone par le réseau public.

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents au même titre qu'une demande de branchement des eaux usées domestiques.

Lorsque le réseau existe :

Pour toute construction et extension affectant le sol, la construction de tout dispositif (y compris bassin de stockage) susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est imposé. Le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0.5 litre par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toiture, de voirie...)

Il pourra également être imposé la construction préalable sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Pour les autres cas, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement directs et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

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

Une partie de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre défini par la servitude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et paysager. Des dispositions particulières complémentaires sont définies par le règlement de la ZPPAUP.

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise des voies privées de desserte sur l'ensemble des voies autre que RD 943.
- d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 943 s'il s'agit de bâtiments destinés à l'habitation et de 25 mètres dans les autres cas,

- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres :

- de la limite du domaine public ferroviaire,
- des berges des cours d'eau non navigables ni flottables,
- de la limite du Domaine Public Fluvial soit à moins de 15 mètres des berges du canal d'Aire sur la Lys.

Les éoliennes verticales sur mat, isolées de la construction principale devront s'implanter avec un retrait au moins égal à la hauteur totale de l'installation (y compris les pales).

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-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.

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

Une partie de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre défini par la servitude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et paysager. Des dispositions particulières complémentaires sont définies par le règlement de la ZPPAUP.

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur limites séparatives

1) En front à rue, les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 30 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte pouvant être admise en application de l'article 6.

Ces dispositions ne concernent pas les constructions à usage d'activités.

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 en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurée au point le plus élevé.

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

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 ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projeté 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 est portée à 4 mètres, lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des baies indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement de pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables de par leur mode d'occupation.

Les éoliennes verticales sur mat, isolées de la construction principale devront s'implanter avec un retrait au moins égal à la hauteur totale de l'installation (y compris les pales).

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-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.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres. Elle est ramenée à 2 mètres, lorsqu'il s'agit de locaux d'une SHON inférieure à 20m² et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils...

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune emprise au sol n'est fixée.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Une partie de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre défini par la servitude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et paysager. Des dispositions particulières complémentaires sont définies par le règlement de la ZPPAUP.

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres à l'égout principal de la toiture.

Les éléments liés à la production d'énergie renouvelables ne seront pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Dans les secteurs repérés au Plan de Zonage comme zones inondables, le plancher le plus bas des constructions autorisées devra respecter une revanche de 0.6 mètre minimum par rapport au point le plus élevé de la voirie au droit du projet de construction.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation

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

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

Une partie de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre défini par la servitude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et paysager. Des dispositions particulières complémentaires sont définies par le règlement de la ZPPAUP.

Dispositions Générales

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.

Bâtiments. Clôtures. Annexes.

1) Matériaux.

a) Façades

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tels que: pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises ou de clin bois, P.V.C., métallique de teinte unique), doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Le blanc pur est proscrit. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Sont interdits pour les façades :

- 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, parpaings. Toutefois, le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.
- les imitations de matériaux

Les règles ci-dessus pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire ou pour l'isolation par l'extérieur.

b) Couvertures

Les constructions avec combles seront couvertes en tuile ou en ardoise.

Sont admis :

- les matériaux d'aspect similaire (shingle,...).
- la tuile mécanique et la tuile béton.
- les plaques de toitures teintées ardoise ou tuile, pour les bâtiments autres que ceux à usage d'habitation.
- le bac acier à nervures rapprochées de couleur bleue ardoise dans le cas de recherche architecturale contemporaine,
- les matériaux translucides,
- les toitures végétalisées.

2) Formes et volumes

a) Toitures

L'inclinaison des toitures devra être comprise entre 35 et 60°.

Des toitures terrasses partielles, ou de faible pente pourront être autorisées dans le cas d'un traitement architectural contemporain et pour les annexes y compris vérandas.

Ces règles pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

b) Clôtures :

Elle sera constituée par des murs pleins, ou des grilles ou tout autre dispositif à clairevoie comportant ou non un mur bahut, ou une haie végétale.

La hauteur totale ne pourra être supérieure à 2 mètres.

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 maximum de 0.80 mètre pour la partie opaque.

En bordure des cours d'eau, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

ARTICLE UE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation individuel ou collectif, il sera prévu au minimum 2 places de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs.

Les portails devront s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation.

Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes. A voir avec les services du SDIS

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des Sols est fixé à 0.5.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UJ

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux activités à usage artisanal, commercial, tertiaire et industriel comportant des installations soumises ou non à autorisation ou à déclaration en application de la législation sur les sites classés.

Sur une partie de cette zone, des zones inondées constatées ont été identifiées : une trame les localise au plan de zonage. Dans ces secteurs, le plancher le plus bas des constructions autorisées devra respecter une revanche de 0,60 mètre minimum par rapport au point le plus élevé de la voirie au droit du projet de construction et les sous sols seront proscrits.

Une partie de ces secteurs est concernée par les périmètres de protections liés aux établissements relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement présentes sur site. Une trame identifie ces périmètres au plan de zonage. Dans ces zones, les constructions autorisées doivent respecter les dispositions définies dans les arrêtés d'autorisation de ces installations.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UJ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les hébergements légers de loisirs
- le stationnement des caravanes,
- les constructions à usage d'habitation autres que celles définies à l'article UJ2,
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux indiqués à l'article UJ 2
- les sous-sols, caves, ouvrages sont interdits.

ARTICLE UJ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Habitations

Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.

Activités

- les établissements à usage de commerces, d'entrepôts et d'activités industrielles ou commerciales comportant ou non des installations soumises à la législation sur les installations classées, dans la mesure où, compte tenu de prescriptions techniques

imposés pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus, pour leur voisinage, de risques graves telles en matières d'explosions, d'émanations nocives ou malodorantes ou de fumées importantes.

- les constructions à usage de bureaux, de commerces ou d'artisanat.
- l'extension, la transformation, le changement de procédé de fabrication des établissements à usage d'activités comportant des installations classées, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.

Divers

- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- la construction bois sous réserve qu'elle soit réservée aux besoins exclusifs du jardinage et qu'elle soit d'une superficie maximum de 20m² de SHON,
- les dépôts à l'air libre à condition, qu'ils soient masqués par des plantations,
- les dispositifs d'assainissement eaux usées devront pouvoir fonctionner en cas d'inondation sans risque de pollution des eaux souterraines.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UJ 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences 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, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

Accès automobile

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagement particulier s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Voirie

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

ARTICLE UJ 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par 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.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation lorsque le schéma d'assainissement retenu prévoit la desserte de la zone par le réseau public.

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents au même titre qu'une demande de branchement des eaux usées domestiques.

Lorsque le réseau existe :

Pour toute construction et extension affectant le sol, la construction de tout dispositif (y compris bassin de stockage) susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est imposé. Le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0.5 litre par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toiture, de voirie...)

Il pourra également être imposé la construction préalable sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Pour les autres cas, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement directs et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UJ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non renseigné.

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

- **Les constructions doivent être implantées avec un retrait** d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise des voies privées sur l'ensemble des voies.

- **Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres :**

- de la limite du domaine public ferroviaire,
- des berges des cours d'eau non navigables ni flottables,
- de la limite du Domaine Public Fluvial soit à moins de 15 mètres des berges du canal d'Aire sur la Lys.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-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.

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

Implantation sur limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies ou pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 4 mètres.

En aucun cas, cette mesure ne peut s'appliquer en limite des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat et de services.

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 ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projeté 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 4 mètres.

3) Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 4 mètres au moins des limites séparatives.

Implantation à proximité des zones à vocation principale d'habitat

Une marge de recul minimum de 10 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites de zone à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat. Cette marge d'isolement doit être plantée dans les conditions fixées à l'article 13.

Adaptation

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

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UJ 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune emprise au sol n'est fixée.

ARTICLE UJ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune hauteur maximale n'est fixée.

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

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

Sont interdits :

- le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, etc...).
- les bardages et les plaques de toiture non teintée ou en tôle galvanisée non peinte,
- les couleurs de bardage réfléchissantes : les couleurs devront être mates et de préférence foncée.

Clôture :

Les clôtures défensives sont interdites.

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 maximum de 0.80 mètre pour la partie opaque.

En bordure des cours d'eau, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

ARTICLE UJ 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, 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, avec un minimum de 15 places de stationnement pour 1000 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs et de la clientèle.

ARTICLE UJ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voies et le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat ou de services, telles qu'elles sont prescrites à l'article UJ7, doivent comporter des arbres de haute tige ainsi que des buissons ou des haies.

Des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et les parkings ainsi que les dépôts et décharges.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UJ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

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

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1 AU

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA ZONE

Cette zone peu ou non équipée est destinée à une urbanisation future à usage principal d'habitation. L'urbanisation par anticipation sur la réalisation des équipements est possible sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 1 AU 1.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve de la réalisation d'un projet d'ensemble ou d'une partie représentant un ensemble cohérent.

Habitations et équipements

- les constructions à usage d'habitations, de commerces, de bureaux, de services ou d'artisanat
- les équipements publics

Divers

- les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructure et ceux nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- l'ensemble des dispositifs relatifs à la production d'énergies renouvelables (éoliennes, panneaux solaires...)

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences 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, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

Accès automobile

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

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

Les accès seront réalisés avec des matériaux perméables.

Voirie

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé.

L'autorisation 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,
- à la réalisation d'aménagements particuliers destinés à adapter les accès au mode d'occupation des sols envisagé.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions à usage d'habitation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

En cas de création de nouvelles voies destinées à être rétrocédées à la commune, celles-ci devront respecter les normes fixées pour l'accès des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par 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.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation lorsque le schéma d'assainissement retenu prévoit la desserte de la zone par le réseau public.

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents au même titre qu'une demande de branchement des eaux usées domestiques.

Lorsque le réseau existe :

Pour toute construction et extension affectant le sol, la construction de tout dispositif (y compris bassin de stockage) susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est imposé. Le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0.5litre par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toiture, de voirie...)

Il pourra également être imposé la construction préalable sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Pour les autres cas, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement directs et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non renseigné

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

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 celle-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 constructions doivent être implantées avec un retrait :

- d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise des voies privées de desserte sur l'ensemble des voies autre que RD 943.
- d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 943 s'il s'agit de bâtiments destinés à l'habitation et de 25 mètres dans les autres cas,

Les éoliennes verticales sur mat, isolées de la construction principale devront s'implanter avec un retrait au moins égal à la hauteur totale de l'installation (y compris les pales).

Adaptation

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 celle-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.

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

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur limites séparatives

- 1) En front à rue, les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 30 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte pouvant être admise en application de l'article 6.
- Ces dispositions ne concernent pas les constructions à usage d'activités.

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 en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurée au point le plus élevé.

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

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 ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projeté 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 est portée à 4 mètres, lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des baies indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement de pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables de par leur mode d'occupation.

Les éoliennes verticales sur mat, isolées de la construction principale devront s'implanter avec un retrait au moins égal à la hauteur totale de l'installation (y compris les pales).

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-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.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres. Elle est ramenée à 2 mètres, lorsqu'il s'agit de locaux d'une SHON inférieure à 20m² et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils...

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune emprise au sol n'est fixée.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres à l'égout principal de la toiture.

Les éléments liés à la production d'énergie renouvelables ne seront pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Adaptation

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

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

Dispositions Générales

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.

Bâtiments. Clôtures. Annexes.

1) Matériaux.

a) Façades

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tels que: pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises ou de clin bois, P.V.C., métallique de teinte unique), doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Le blanc pur est proscrit. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Sont interdits pour les façades :

- 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, parpaings. Toutefois, le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.
- les imitations de matériaux

Les règles ci-dessus pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire ou pour l'isolation par l'extérieur.

b) Couvertures

Les constructions avec combles seront couvertes en tuile ou en ardoise.

Sont admis :

- les matériaux d'aspect similaire (shingle,...).
- la tuile mécanique et la tuile béton.
- les plaques de toitures teintées ardoise ou tuile, pour les bâtiments autres que ceux à usage d'habitation.
- le bac acier à nervures rapprochées de couleur bleue ardoise dans le cas de recherche architecturale contemporaine,
- les matériaux translucides,
- les toitures végétalisées.

2) Formes et volumes

a) Toitures

L'inclinaison des toitures devra être comprise entre 35 et 60°.

Des toitures terrasses partielles, ou de faible pente pourront être autorisées dans le cas d'un traitement architectural contemporain et pour les annexes y compris vérandas.

Ces règles pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

b) Clôtures :

Elle sera constituée par des murs pleins, ou des grilles ou tout autre dispositif à clairevoie comportant ou non un mur bahut, ou une haie végétale.

La hauteur totale ne pourra être supérieure à 2 mètres.

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 maximum de 0.80 mètre pour la partie opaque.

En bordure des cours d'eau, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation individuel ou collectif, il sera prévu au minimum une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs.

Les portails devront s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation.

Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1 AUe

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA ZONE

Cette zone non équipée est destinée à une urbanisation future pour des activités économiques et équipements publics.

L'urbanisation par anticipation sur la réalisation d'équipements est possible sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 1AUe 1.

Dans une bande de 200 mètres, de part et d'autre de la plate-forme de la Route Départementale 943, telle qu'elle figure sur le Plan de Zonage, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 1 (RD 943) sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, autres que ceux définis à l'article 1AUe.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

I – Par anticipation sur l'urbanisme futur et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à réaliser est assuré, sous réserve que la Collectivité Locale considère que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone.

- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non en application de la législation en vigueur dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques graves tels qu'en matière d'expositions, d'émanations nocives ou malodorantes ou de fumées importantes.

- les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.

- les constructions à usage de commerces et d'exposition.

- les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.

- les ouvrages souterrains sont autorisés dans le cadre d'une démarche de Haute Qualité Environnementale, mais également pour la création de parkings, sous sol, entre sol, caves.

II – Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

III – Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, y compris les bassins de retenue d'eau, ou pour la mise en valeur paysagère des constructions autorisées, (le détail du projet sera joint au Permis de Construire).

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUe 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès automobile

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ne peut avoir moins de 6 mètres de large.

L'aménagement des accès automobiles et leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Voirie

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

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules de services de sécurité.

Remarque :

Il est rappelé que les propriétés riveraines de la Route Départementale 943 ne jouissent pas du droit d'accès sur cette infrastructure (voir au plan des servitudes et obligations N° 4.3.1 les modalités exactes de cette interdiction).

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par 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.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation lorsque le schéma d'assainissement retenu prévoit la desserte de la zone par le réseau public.

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents au même titre qu'une demande de branchement des eaux usées domestiques.

Lorsque le réseau existe :

Pour toute construction et extension affectant le sol, la construction de tout dispositif (y compris bassin de stockage) susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est imposé. Le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0.5litre par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toiture, de voirie...)

Il pourra également être imposé la construction préalable sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Pour les autres cas, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement directs et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

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

-Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 943 pour les constructions à usage d'habitation et avec un retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 943 pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation.
- avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise des voies privées de desserte pour les autres voies.

- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres :

- de la limite du domaine public ferroviaire,
- des berges des cours d'eau non navigables ni flottables,
- de la limite du Domaine Public Fluvial soit à moins de 15 mètres des berges du canal d'Aire sur la Lys.

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 celle-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.

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

L'implantation sur limites séparatives est possible sous réserve que les matériaux utilisés répondent aux exigences des services incendie.

Implantation avec marges d'isolement

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment 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 ($H=2L$).

2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 4 mètres. En bordure de zone d'habitat actuelle ou future, elle est portée à 10 mètres.

ARTICLE 1 AUe 8 - 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 les 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 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune emprise au sol n'est fixée.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune hauteur maximale n'est fixée.

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

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.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings)
- Les bardages et les plaques de toiture non teintées ou en tôle galvanisée non peinte.
- Les couleurs de bardage réfléchissantes : les couleurs devront être mates et de préférence foncée.

Aspect général :

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Clôtures

Les clôtures défensives sont interdites.

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 maximum de 0.80 mètre pour la partie opaque.

En bordure des cours d'eau, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

ARTICLE 1AUe 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service, avec un minimum de 15 places de stationnement pour 1 000 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs et de la clientèle.

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de reculement par rapport aux voies et le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat ou de services, telles qu'elles sont prescrites à l'article 1AU 7 doivent comporter des arbres de haute tige, des buissons ou des haies.

Des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et les parkings, ainsi que les dépôts et décharges.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1 AUa

CARACTÉRISTIQUES GENERALES DE LA ZONE

Cette zone non équipée est destinée à une urbanisation future correspondant à un site de développement économique intercommunal permettant en outre, l'implantation d'activités commerciales, artisanales, industrielles, logistiques, de services ainsi que les professions libérales.

L'urbanisation par anticipation sur la réalisation d'équipements est possible sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 1AUa 1.

Dans les secteurs repérés au Plan de Zonage comme zones inondables, le plancher le plus bas des constructions autorisées devra respecter une revanche de 0,60 mètre minimum par rapport au point le plus élevé de la voirie au droit du projet de construction.

Dans une bande de 200 mètres, de part et d'autre de la plate-forme de la Route Départementale 943, telle qu'elle figure sur le Plan de Zonage, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 1 (RD 943) sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, autres que ceux définis à l'article 1AUa.

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I – Par anticipation sur l'urbanisme futur et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à réaliser est assuré, sous réserve que la Collectivité Locale considère que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone.

- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non en application de la législation en vigueur dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques graves tels qu'en matière d'expositions, d'émanations nocives ou malodorantes ou de fumées importantes.
- les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.

- les extensions des constructions existantes à usage d'habitations,
- les constructions à usage de commerces et d'exposition.
- les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.
- les ouvrages souterrains sont autorisés dans le cadre d'une démarche de Haute Qualité Environnementale, mais également pour la création de parkings, sous sol, entre sol, caves.
- les constructions et les extensions à usage de bureaux, de services ainsi que les professions libérales sont autorisées.

II – Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

III – Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, y compris les bassins de retenue d'eau, ou pour la mise en valeur paysagère des constructions autorisées, (le détail du projet sera joint au Permis de Construire).

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès automobile

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ne peut avoir moins de 6 mètres de large.

L'aménagement des accès automobiles et leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

A l'exception des véhicules des services d'incendie, de sécurité et d'activités agricoles, aucun accès n'est autorisé sur le chemin de Banlieue...

Voirie

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

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules de services de sécurité.

Remarque :

Il est rappelé que les propriétés riveraines de la Route Départementale 943 ne jouissent pas du droit d'accès sur cette infrastructure (voir au plan des servitudes et obligations N° 4.3.1 les modalités exactes de cette interdiction).

Les accès aux lots des zones d'activités concernées se feront uniquement à partir de la voie de desserte interne aux zones.

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par 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.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation lorsque le schéma d'assainissement retenu prévoit la desserte de la zone par le réseau public.

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents au même titre qu'une demande de branchement des eaux usées domestiques.

Lorsque le réseau existe :

Pour toute construction et extension affectant le sol, la construction de tout dispositif (y compris bassin de stockage) susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est imposé. Le rejet de ces eaux

dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0.5 litre par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toiture, de voirie...)

Il pourra également être imposé la construction préalable sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Pour les autres cas, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement directs et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE 1AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

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

-Les constructions doivent être implantées :

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 943, s'il s'agit de bâtiments destinés à l'habitation et de 25 mètres dans les autres cas.

- avec un retrait d'au moins 10m par rapport à l'axe des chemins ruraux,
- avec un retrait d'au moins 10m par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise des voies privées de desserte pour les autres voies,
- les aires de stockage, dépôts, bennes ou cuves doivent être impérativement masquées par des écrans végétaux, de façon à ne pas être visibles depuis les voies à usage public.

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 celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivélé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

Implantation sur limites séparatives

Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives.

Implantation avec marges d'isolement

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment 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 ($H=2L$).

2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 mètres. Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à au moins 5m des limites de zone

ARTICLE 1 AUa 8 - 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 les 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 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune emprise au sol n'est fixée.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune hauteur maximale n'est fixée.

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

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings)
- Les bardages et les plaques de toiture non teintées ou en tôle galvanisée non peinte.

Aspect général :

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

- les locaux de production ou de stockage, les locaux administratifs, du personnel, de vente et d'exposition seront chaque fois que possible regroupés dans un seul volume.
- les équipements en superstructure (extractions, climatisations, ascenseurs) seront intégrés à la composition architecturale de la toiture traitée comme une cinquième façade vue depuis la RD 943.
- dans tous les cas, ces éléments devront être soit intégrés à la composition architecturale, soit masqués par les acrotères.
- les murs et toitures de bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- les grandes masses revêtiront de préférence les teintes naturelles des matériaux utilisés pour les bardages, béton naturel ou peint, briques se référant aux briques locales. L'utilisation du bois est encouragée.
- les couleurs vives seront limitées à des effets particuliers.
- les parties privatives seront, chaque fois que possible, éclairées par des points lumineux fixés en console sur les bâtiments, par des bornes basses ou des projecteurs au sol.
- l'éclairage sera de type urbain et les mâts des candélabres régneront à une hauteur de 7 mètres dans les parcs de stationnement des véhicules légers.
- l'implantation de toutes les enseignes se fera à l'intérieur de chaque parcelle (les enseignes ne pourront pas être fixées sur les clôtures).
- les enseignes extérieures aux bâtiments seront implantées parallèlement à la voie d'accès à la parcelle (perpendiculaire à la voie de desserte). Elles s'inscriront soit dans un bandeau de 0,80 m X 3,20 m dont la tranche supérieure sera placée à 1,10 m de hauteur, soit dans un panneau de 2,00 m X 2,00m régissant à 2,20 m de hauteur.
- sur les bâtiments, les enseignes devront obligatoirement s'inscrire dans une hauteur imposée de 1,30m.
- l'ensemble des dispositions prises pour la signalétique et les enseignes sera soumis à l'accord de l'aménageur.

Clôtures

L'absence de clôture participera à un paysage de parc recomposé pour l'ensemble du site, sauf autorisation particulière. Il sera alors constitué d'une grille hauteur maximale de 2 mètres, grillage métallique en acier galvanisé peint.

ARTICLE 1AUa 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

- les stationnements seront localisés de préférence à l'arrière des parcelles ;
- d'une manière générale, les parkings seront créés de préférence en matériaux filtrants, comptabilisés dans les obligations relatives aux espaces libres et plantations
- les aires de stationnement seront délimitées soit par une haie basse ou des massifs arbustifs agrémentés toutes les 5 places par un arbre d'alignement.
- dans une bande de 20 mètres à compter de l'emprise de la RD 943, les parkings occasionnels devront faire l'objet d'aménagement paysager et seront réalisés en matériaux filtrants.

ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 20% au moins de la surface totale de l'unité foncière seront paysagés, engazonnés et devront comporter des arbres, des arbustes et des couvre-sols,
- Les espaces compris dans une bande de 5m en limite de l'emprise publique devront être aménagés par des taillis arbustifs ou bouquets d'arbres sur le domaine privé en périphérie de la zone d'activités,
- Les espaces verts périphériques seront confortés par des compositions végétales associant gazon, haie basse, massifs arbustifs.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2 AU

CARACTÉRISTIQUES GENERALES DE LA ZONE

Il s'agit de zone à caractère naturel destinée à une urbanisation mixte à long terme au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Elle est principalement destinée à l'habitat, aux équipements, commerces et aux services qui lui sont le complément.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité existant à la périphérie immédiate des zones seront à renforcer pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est soumise à une procédure de modification du présent document d'urbanisme.

Une partie de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre définit par la servitude de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain arrêté par M. le Préfet de la région Nord / Pas-de-Calais en date du 08 avril 1988.

Dans cette zone, les constructions et clôtures doivent respecter les dispositions définies par le Règlement de la ZPPAUP et en particulier pour les articles 6, 7, 1 D et 11.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article 1AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les équipements publics

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non renseigné

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

Non renseigné

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non renseigné

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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 celle-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 constructions doivent être implantées avec un retrait :

- d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise des voies privées de desserte sur l'ensemble des voies autre que RD 943.
- d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 943 s'il s'agit de bâtiments destinés à l'habitation et de 25 mètres dans les autres cas,

Les éoliennes verticales sur mat, isolées de la construction principale devront s'implanter avec un retrait au moins égal à la hauteur totale de l'installation (y compris les pales).

Adaptation

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 celle-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.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur limites séparatives

1) En front à rue, les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 30 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte pouvant être admise en application de l'article 6.

Ces dispositions ne concernent pas les constructions à usage d'activités.

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 en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurée au point le plus élevé.

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

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 ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projeté 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 est portée à 4 mètres, lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des baies indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement de pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables de par leur mode d'occupation.

Les éoliennes verticales sur mat, isolées de la construction principale devront s'implanter avec un retrait au moins égal à la hauteur totale de l'installation (y compris les pales).

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-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.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non renseigné

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non renseigné

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non renseigné

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non renseigné

ARTICLE 2AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Non renseigné

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non renseigné

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non renseigné

Titre IV : Dispositions applicables aux zones naturelles

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Il s'agit de zones naturelles protégées correspondant aux vallées de la Lys et de la Lacque et d'une partie des anciens terrains militaires à l'Ouest de la Route Départementale 943. Leur destination première est la préservation du caractère naturel

Des sous secteurs sont créés, ils permettent d'identifier des variantes de destination :

- un sous secteur **Nj** a pour objectif de permettre la réalisation de jardins potagers
- un sous-secteur **Nl**, reprend les zones naturelles protégées dans lesquelles certains modes d'occupation et d'utilisation des sols liés à la pratique des sports et des loisirs peuvent être autorisés,
- un sous secteur **Nhl** identifie un parc d'habitat résidentiel de loisirs,
- un sous-secteur **Nc** identifie la zone de protection de captage des eaux de la Lys et forage des eaux d'Hazebrouck.
- un sous-secteur **Nd** identifie le secteur sur lequel les dépôts de dragage des Voies Navigables de France est autorisé,
- un sous-secteur **Nt** identifie l'ancienne voie ferrée pouvant devenir support à l'aménagement d'une voie verte ou transport en commun,
- un sous secteur **Nea** identifie à l'aire d'accueil des gens du voyage.
- un sous secteur **Net** reprend l'ensemble des équipements techniques : sportifs, station d'épuration...

Les modes d'occupation et d'utilisation des sols liés aux loisirs et au tourisme peuvent être autorisés dans les conditions fixées à l'article N 1.

Sur une partie de cette zone, des zones inondées constatées ont été identifiées : une trame les localise au plan de zonage. Dans ces secteurs, le plancher le plus bas des constructions autorisées devra respecter une revanche de 0,60 mètre minimum par rapport au point le plus élevé de la voirie au droit du projet de construction et les sous sols seront proscrits.

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la plate-forme de la Route Départementale 943, telles qu'elles figurent sur le Plan de Zonage, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 1 (RN 43) sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, ne répondant pas aux dispositions de l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'économie agricole des cressonnières et que l'état d'hydraulicité ne soit pas susceptible d'être modifié,

- La création et l'extension de bâtiments agricoles sur les terrains jouxtant des sièges d'exploitation déjà existants,
- les constructions à usage d'habitations liées à l'activité agricole,
- La réalisation de bâtiments légers intégrés à l'environnement répondant aux besoins de l'activité cressicole,
- La construction de bâtiments annexes aux habitations (garage, abri de jardin, chenil,...).
- La reconstruction de bâtiments sinistrés dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nette nouvelle et ancienne, inférieur ou égal à 1,5.
- La transformation d'anciens bâtiments:
 - * en activités légères non soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et à condition qu'elles ne nuisent pas à l'exploitation agricole et qu'elles n'entraînent pas de nuisances (bruit, odeur, stationnement,...) telles que :
 - liées au tourisme : gîtes ruraux, chambres d'hôtes, artisanat d'art, restauration,...
 - liées aux loisirs : écuries et manèges de chevaux,...
 - pensions d'animaux domestiques : chenils,...

* à usage de logement, à condition qu'il n'en résulte pas plus de 2 logements et dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nette nouvelle et ancienne inférieur ou égal à 1,5.

- La création, l'extension ou la transformation d'installations et d'équipements liés au tourisme fluvial.
- Les bâtiments et installations liés 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 de sols sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, y compris les bassins de retenue d'eau.

Dans les secteurs repérés au Plan de Zonage comme zones inondables, le plancher le plus bas des constructions autorisées devra respecter une revanche de 0,60 mètre minimum par rapport au point le plus élevé de la voirie au droit du projet de construction. Les sous-sols, caves et ouvrages souterrains sont interdits.

Sur le secteur Nj, est uniquement admis :

- la construction bois sous réserve qu'elle soit réservée aux besoins exclusifs du jardinage et qu'elle soit d'une superficie maximum de 20m² de SHON,

Sur le secteur Nl, sont uniquement admis :

- Les aménagements de caractère sportif, touristique ou de loisirs tels que terrains de sports, club hippique, terrains de camping et de caravanage, locaux servant à l'hôtellerie et à la restauration, à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations de caractère touristique et de loisirs ouvertes au public, ainsi que les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations.
- les extensions de campings existants à la date d'approbation du PLU.

Sur le secteur Nhl, sont uniquement admis :

- Les bâtiments et installations liés 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 de sols sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, y compris les bassins de retenue d'eau.

La construction d'habitat de loisir de type chalet.

Sur le secteur Nd, sont uniquement admis :

- Les dépôts de produits de dragage du Canal.

Sur le secteur Nc, sont uniquement admis :

- Les activités et installations liées au captage et à la préservation de la ressource en eau.

Sur le secteur Nt, sont uniquement admis :

- Les activités et installations liées à l'aménagement d'une voie verte ou transport en commun.

Sur le secteur Nea, sont uniquement admis :

- Les bâtiments et installations liés 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 de sols sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, y compris les bassins de retenue d'eau.
- le stationnement de caravanes et l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage.

Sur le secteur Net, sont uniquement admis :

- Les bâtiments et installations liés 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 de sols sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, y compris les bassins de retenue d'eau.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès automobile

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de la sécurité.

Voirie

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

Remarque :

Il est rappelé que les propriétés riveraines de la Route Départementale 943 ne jouissent pas du droit d'accès sur cette infrastructure (voir 'au plan des servitudes et obligations N° 4.3.1., les modalités exactes de cette interdiction).

ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par 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.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation lorsque le schéma d'assainissement retenu prévoit la desserte de la zone par le réseau public.

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents au même titre qu'une demande de branchement des eaux usées domestiques.

Lorsque le réseau existe :

Pour toute construction et extension affectant le sol, la construction de tout dispositif (y compris bassin de stockage) susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est imposé. Le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0.5 litre par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toiture, de voirie...)

Il pourra également être imposé la construction préalable sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Pour les autres cas, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement directs et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune superficie minimale n'est fixée.

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

Les constructions doivent être implantées :

Pour les bâtiments d'exploitation agricole :

- avec un retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe des chaussées de la RD 943, route Départementale 157 et Route Départementale 187,
- avec un retrait de 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Pour les habitations :

- avec un retrait d'au moins de 75 mètres par rapport à l'axe de chaussée de la Route Départementale 943 et la Route Départementale 157 (Tronçon Ouest limité par la RD 943),
- avec un retrait de 35 mètres par rapport à l'axe des chaussées de la Route Départementale 187 et la Route Départementale 157 (Tronçon Est limité par la RD 943),
- avec un retrait de 15 mètres par rapport à l'axe de chaussée des autres voies.

Pour les autres constructions :

- avec un retrait d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe des chaussées de la Route Départementale 943 et de la Route Départementale 157 (Tronçon Ouest par la RD 943),
- avec un retrait de 25 mètres par rapport à l'axe de chaussée de la Route Départementale 187 et la Route Départementale 157 (Tronçon Est par la RD 943),
- avec un retrait de 15 mètres par rapport à l'axe de chaussée des autres voies.

Aucune construction ne peut être édifiée, soit à moins de 10 mètres du domaine public fluvial, soit à moins de 15 mètres des berges du Canal d'AIRE-SUR-LA-LYS.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-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.

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

La 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.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-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.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus. Elle est ramenée à 2 mètres, lorsqu'il s'agit de locaux d'une SHON inférieur à 20m² et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils...

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5% de la surface totale de la parcelle concernée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres à l'égout principal de la toiture.

Sur le secteur Nj :

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 3 mètres au faîtage

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-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.

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

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

Sont notamment interdits. :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) ;
- Les bâtiments sommaires réalisés avec des moyens de fortune ;
- Toute installation annexe de caravanes réalisée avec des moyens de fortune et notamment, les auvents en dehors de ceux démontables et exclusivement en toile.

Formes et couleurs

Celles-ci devront être en harmonie avec le bâti environnant existant.

Les couleurs autorisées pour les façades devront être de teinte claire ; le blanc pur étant à éviter.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Clôtures

Celles-ci seront constituées par des grilles ou grillages aussi simples que possible avec éventuellement mur bahut.

Celles-ci pourront être doublées d'une haie de feuillus d'essences régionales.

En bordure des cours d'eau, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

ARTICLE N 12 - 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 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations si elles existent seront constituées de feuillus d'essences régionales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ne

CARACTÉRISTIQUES GENERALES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle à valoriser : il s'agit des anciennes ballastières voisines de la ferme de Saint-Martin et du canal de Neuffossé Cette entité comprend des plans d'eau avec roselières, cariçaies, saulaies inondables et boisements hygrophiles.

Une partie de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre défini par la servitude de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain arrêté par M. Le Préfet de la région Nord Pas-de-Calais en date du 08 avril 1988.

Dans cette zone, les constructions et les clôtures doivent respecter les dispositions définies par le Règlement de la ZPPAUP et particulier pour les articles 6,7,10 et 11.

Sur une partie de cette zone, des zones inondées constatées ont été identifiées : une trame les localise au plan de zonage. Dans ces secteurs, le plancher le plus bas des constructions autorisées devra respecter une revanche de 0,60 mètre minimum par rapport au point le plus élevé de la voirie au droit du projet de construction et les sous sols seront proscrits.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Ne 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article Ne 2.

ARTICLE Ne 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements et constructions publics en rapport avec la zone ou relatifs à la conservation et la mise en valeur de la zone ayant une emprise limitée et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.
- Les abris pour animaux d'une emprise limitée par l'article 9,
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ne 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences 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, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

Il est rappelé que les propriétés riveraines de la Route Départementale 943 ne jouissent pas du droit d'accès sur cette infrastructure (voir au plan des servitudes et obligations N°4.3.1 les modalités exactes de cette interdiction).

ARTICLE Ne 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par 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.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation lorsque le schéma d'assainissement retenu prévoit la desserte de la zone par le réseau public.

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents au même titre qu'une demande de branchement des eaux usées domestiques.

Lorsque le réseau existe :

Pour toute construction et extension affectant le sol, la construction de tout dispositif (y compris bassin de stockage) susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est imposé. Le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0.5 litre par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toiture, de voirie...)

Il pourra également être imposé la construction préalable sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Pour les autres cas, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement directs et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE Ne 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune superficie minimale n'est fixée.

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

Une partie de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre défini par la servitude de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain.

Des dispositions particulières complémentaires sont définies par le règlement de la ZPPAUP.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées de desserte,
- soit avec un retrait :
 - d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise des voies privées de desserte sur l'ensemble des voiries hormis la RD 943,
 - d'au moins 35 mètres, par rapport à l'axe de la RD 943 s'il s'agit de bâtiments destinés à l'habitation et de 25 mètres dans les autres cas.

- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges, des cours d'eau non navigables ni flottables.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-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.

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

Une partie de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre défini par la servitude de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain.

Des dispositions particulières complémentaires sont définies par le règlement de la ZPPAUP.

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Si la construction n'est pas implantée sur limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment 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 ($H = L$).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum est portée à 4 mètres lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des baies indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement de pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables de par leur mode d'occupation.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-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.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres. Elle est ramenée à 2 mètres, lorsqu'il s'agit de locaux d'une SHON inférieure à 20m² et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils...

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$).

ARTICLE Ne 9 - EMPRISE AU SOL

Les abris pour animaux ne pourront excéder 20 m² par unité foncière.

ARTICLE Ne 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Une partie de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre défini par la servitude de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain.

Des dispositions particulières sont définies par le règlement de la ZPPAUP.

La hauteur des constructions doit s'intégrer au site et ne pas porter atteinte au paysage.

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

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

En bordure des cours d'eau, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

ARTICLE Ne 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE Ne 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations si elles existent seront constituées de feuillus d'essences régionales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ne 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Nh

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA ZONE

Il s'agit de zones naturelles d'habitat ou d'activités diffus où le développement de l'urbanisation n'est pas souhaité.

Sur une partie de cette zone, des zones inondées constatées ont été identifiées : une trame les localise au plan de zonage. Dans ces secteurs, le plancher le plus bas des constructions autorisées devra respecter une revanche de 0,60 mètre minimum par rapport au point le plus élevé de la voirie au droit du projet de construction et les sous sols seront proscrits.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre,
- L'extension des constructions existantes dans une limite de 1,5 fois la SHON du bâtiment à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- Le changement de destination des constructions existantes (habitat, hébergement touristique, artisanat, commerce, bureaux),
- La création de bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitation ou d'activité,
- Les constructions et installations liées aux services et équipements publics.
- les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Nh 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences 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, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

Accès automobile

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4m à une voie de desserte.

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

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.

Voirie

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

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par 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.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation lorsque le schéma d'assainissement retenu prévoit la desserte de la zone par le réseau public.

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents au même titre qu'une demande de branchement des eaux usées domestiques.

Lorsque le réseau existe :

Pour toute construction et extension affectant le sol, la construction de tout dispositif (y compris bassin de stockage) susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est imposé. Le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0.5 litre par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toiture, de voirie...)

Il pourra également être imposé la construction préalable sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Pour les autres cas, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement directs et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie publique ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit avec un recul identique à celui des constructions existantes sur l'unité foncière.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-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.

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

Le principe est que l'implantation sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur limites séparatives

Dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3m.
- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

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 ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projeté 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 est portée à 4 mètres, lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des baies indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement de pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables de par leur mode d'occupation.

Adaptation

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

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions à usage d'habitation. Elle est ramenée à 2 mètres, lorsqu'il s'agit de locaux d'une SHON inférieur à 20m² et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils...

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune emprise maximale n'est fixée.

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Construction à usage d'habitation :

La hauteur d'une construction à usage principal d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres mesurés à l'égout de toiture.

Pour les autres constructions :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

Adaptation

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

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

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant, sauf lorsque, pour des raisons économiques, la preuve est rapportée que le maintien ou l'adaptation du projet va à l'encontre de l'exercice d'une activité compatible avec la destination de la zone.

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

En bordure des cours d'eau, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

ARTICLE Nh 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les portails devront s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE Nh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation.

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément.

Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

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

Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation agricole. Y sont autorisés les types d'utilisation du sol liés à l'activité agricole.

Sur une partie de cette zone, des zones inondées constatées ont été identifiées : une trame les localise au plan de zonage. Dans ces secteurs, le plancher le plus bas des constructions autorisées devra respecter une revanche de 0,60 mètre minimum par rapport au point le plus élevé de la voirie au droit du projet de construction et les sous sols seront proscrits.

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la plate-forme de la Route Départementale 943 et de la Ligne de Chemin de Fer ARRAS-DUNKERQUE, telles qu'elles figurent sur le Plan de Zonage, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 1(RD 943) ou de type 2 (Ligne de Chemin de Fer ARRAS-DUNKERQUE) sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES ET ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :

- La création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.

Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L 311-1 du code rural :

- Les centres équestres, hors activités de spectacle.
- Les fermes auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité.
- Le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implanté sur une exploitation en activité.
- Les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation.
- Les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation.
- Les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation.
- Les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.

Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés au plan de zonage, sous réserve que :

- La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...).
- La nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants...) ou habitation, bureau, artisanat

L'extension d'un bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de la surface totale des bâtiments répertoriés au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis, ainsi qu'aux travaux d'hydrauliques.

Les constructions de toute nature et les dépôts, sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences 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, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

Accès automobile

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de la sécurité. Lorsque les accès d'une *construction*, d'un établissement ou d'une installation se font à partir d'un chemin départemental, ceux-ci doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la route soit assurée sur une distance d'au moins 35 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe d'accès situé à 3 mètres en retrait de l'alignement de la voie.

Voirie

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par 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.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation lorsque le schéma d'assainissement retenu prévoit la desserte de la zone par le réseau public.

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents au même titre qu'une demande de branchement des eaux usées domestiques.

Lorsque le réseau existe :

Pour toute construction et extension affectant le sol, la construction de tout dispositif (y compris bassin de stockage) susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est imposé. Le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0.5 litre par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toiture, de voirie...)

Il pourra également être imposé la construction préalable sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Pour les autres cas, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement directs et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

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

Pour les bâtiments d'exploitation agricole :

Les constructions doivent être implantées

- soit avec un recul d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de chaussée des Routes Départementales 943, 157 et 187,
- soit avec un retrait de 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions doivent être implantées

- avec un retrait d'au moins de 75 mètres par rapport à l'axe de chaussée des Routes Départementales 943, 157 (Tronçon Ouest limité par la RD 943),

- avec un retrait de 35 mètres par rapport à l'axe de chaussée des Routes Départementales 187 et 157 (Tronçon Est limité par la RD 943),
- avec un retrait de 15 mètres par rapport à l'axe de chaussée des autres voies.

Autres constructions :

Les constructions doivent être implantées

- avec un retrait d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de chaussée des Routes Départementales 943, 157 (Tronçon Ouest par rapport à la RD 943),
- avec un retrait de 25 mètres par rapport à l'axe de chaussée des Routes Départementales 187 et 157 (Tronçon Est par rapport à la RD 943),
- avec un retrait de 15 mètres par rapport à l'axe de chaussée des autres voies.

- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres :

- de la limite du domaine public ferroviaire,
- des berges des cours d'eau non navigables ni flottables,
- de la limite du Domaine Public Fluvial soit à moins de 15 mètres des berges du canal d'Aire sur la Lys.

Adaptation

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

ARTICLE A 7 - 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 ($H = 2 L$) laquelle distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum est portée à 5 mètres en bordure de zone U ou AU.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions à usage d'habitation. Elle peut être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une surface inférieure à 20 m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune emprise au sol n'est fixée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Construction à usage d'habitation :

La hauteur d'une construction à usage principal d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres mesurés à l'égout principal de toiture.

Des règles différentes peuvent être admises ou imposées pour des raisons techniques nécessitées par les constructions d'ouvrages particuliers (silos,...).

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

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

En bordure des cours d'eau, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation.

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément.

Les terrains de camping-caravaning doivent être clôturés par des haies vives comportant des arbres de haute tige et des buissons

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

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