

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS
COMMUNE DE LA COUTURE

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT APRES MODIFICATION

APPROBATION

Décembre 2013

Vu pour être annexé à la date de
délibération du Conseil Municipal



SoREPA
80 rue de Marcq
BP 49
59441 WASQUEHAL Cedex

3.2

Sommaire

OBLIGATIONS GENERALES – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	5
ZONE UA	9
ZONE UB	17
ZONE UE	25
ZONE 1AU	30
ZONE 1AUE	38
ZONE A	43
ZONE N	50

Principes schématiques des dispositions réglementaires

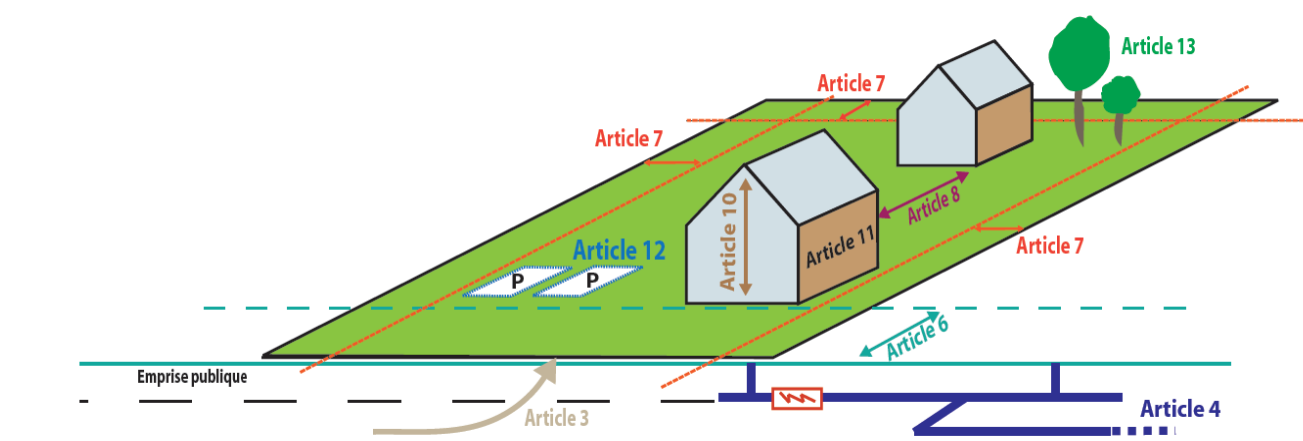
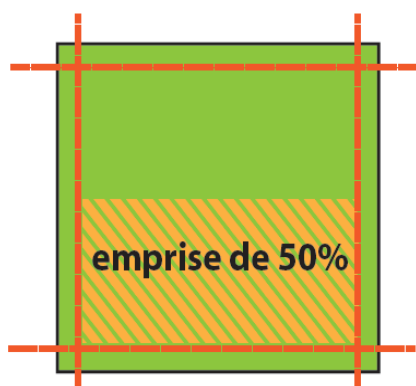


Illustration de l'article 9



Article 9

Emprise au sol:
pourcentage maximum
de la surface du terrain
qui pourra être occupée
par la construction

OBLIGATIONS GENERALES – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.

Le règlement écrit, ainsi que son document graphique (plan de zonage) génèrent une obligation de conformité (article L 123-5 du Code de l'urbanisme).

1 - Les zones urbaines dites zones U correspondent « *aux secteurs déjà urbanisés, et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter [...]* » (article R 123-5 du Code de l'urbanisme).

2 - Les zones à urbaniser AU correspondent à des secteurs naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R 123-6 du Code de l'urbanisme).

3 – La zone agricole A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R 123-7 du Code de l'urbanisme).

4 – La zone naturelle et forestière, dite zone N, correspond « *aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels* » (article R 123-8 du Code de l'urbanisme) ».

5 - Les éléments du patrimoine local à protéger les haies identifiées à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Tout projet concernant et / ou impactant ces éléments sera soumis à déclaration préalable.

6 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général, sont repérés sur le plan de zonage.

PRESCRIPTIONS ACOUSTIQUES

Conformément à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme indique dans ses annexes, à titre d'information, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

- Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.
- Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

La commune est affectée par le bruit de plusieurs infrastructures :

Axe routier	PR début		PR fin		Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
RD945					3	100m
RD937	11	591	12	969	3	100m

ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1-9 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Des dérogations spécifiques peuvent être accordées en application des dispositions de l'article L 123-5 du même Code.

RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux d'aléa faible à moyen. La carte des aléas figure dans le rapport de présentation du dossier de PLU, et les zones concernées sont repérées au plan de zonage. Dans ces zones, avant tout engagement de travaux, il est recommandé de consulter un bureau d'études spécialiste pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

RISQUES LIES AUX MOUVEMENTS DE TERRAINS ET A LA PRESENCE DE CAVITES SOUTERRAINES

De manière générale, dans les secteurs soumis à un risque de mouvements de terrains lié notamment à la présence de cavités souterraines, et en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales.

Concernant la présence de cavités souterraines, le site bdcavites.nets du BRGM répertorie une cavité au sud du territoire, en l'occurrence un ouvrage militaire.

Par mesure préventive vis à vis de la présence possible de cavités souterraines, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

RISQUES SISMIQUES

En application du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones sismiques et du décret n°2010-1254 du 20 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, la commune est concernée par l'aléa de niveau faible ou zone de sismicité 2 ; les règles de construction parasismiques présentées ci-après doivent donc être respectées selon la classification des bâtiments.

	Zone de sismicité 2 (faible)
Bâtiments neufs	1° les règles de construction définies à l'article 4 s'appliquent à la construction de bâtiments nouveaux des catégories d'importance III et IV dans la zone de sismicité 2 définie par l'article R. 563-4 du code de l'environnement
Bâtiments existants	1. Pour les bâtiments de catégories d'importance III et IV, en cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux, ils respecteront les dispositions prévues dans la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 pour ces éléments. 2. Pour les bâtiments de catégories d'importance IV, en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30% ou supprimant plus de 30% d'un plancher à un niveau donné, il sera fait application de la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 avec la valeur d'accélération $a_{gr} = 0,42 \text{ m/s}^2$.

DIVISION EN PROPRIETE (R 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME)

Le PLU identifie et localise des éléments de patrimoine et de paysage à protéger ou à mettre en valeur (article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme).

De manière générale, les éléments identifiés devront être préservés.

Concernant les haies, celles-ci devront être maintenues et entretenues. Toutefois, des coupes sans reboisement pourront être réalisées, à condition qu'elles soient nécessaires et correspondent strictement à la réalisation d'un accès carrossable pour desservir les constructions existantes ou futures, selon les conditions énoncées à l'article 3 du présent règlement.

BATIMENTS AGRICOLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION (ARTICLE L.123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Le PLU identifie et localise les bâtiments agricoles ayant une certaine qualité architecturale, qui pourront faire l'objet d'un changement de destination en vertu de l'application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme. Ces bâtiments pourront évoluer vers une destination d'habitation individuelle non liée à l'activité agricole, une activité hôtelière de type gîte ou chambre d'hôte ou une activité commerciale ou artisanale.

CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur la totalité du territoire communal.

ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Le zonage d'assainissement des eaux usées sur le territoire d'Artois Comm a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 septembre 2010. Ce zonage répartit le territoire communal en zones d'assainissement collectif et non collectif. Ces prescriptions font partie des règles dont l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme ou d'utilisation du sol doit assurer le respect. Ce document s'impose pour la délivrance des permis de construire ou d'aménager.

Les documents du zonage d'assainissement des eaux usées sont téléchargeables sur le site internet d'Artois Comm : www.artoiscomm.fr.

Le service assainissement d'Artois Comm sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Les règlements d'assainissement collectif et non collectif définissent les relations existantes entre le service d'assainissement d'Artois Comm et les usagers. Ils précisent les conditions et modalités auxquelles est soumise la gestion des eaux usées sur le territoire d'Artois Comm, les dispositions relatives à l'assainissement des eaux usées, les conditions de versement des redevances ainsi que les participations financières qui peuvent être dues au titre du service public de l'assainissement.

ZONE UA

La zone UA fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement et de programmation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA. 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées ne répondant pas aux conditions fixées à l'article UA2.2.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les terrains de camping - caravanning.
- le stationnement des caravanes quelle que soit sa durée.
- Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas aux conditions définies à l'article UA2.2.

Dans les zones d'aléa identifiées du PPRI de la Lawe :

Les caves et les sous-sols sont interdits.

ARTICLE UA. 2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont admises les constructions et les installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après et des interdictions énoncées à l'article 1.
2. Sont admis à condition de respecter les prescriptions particulières stipulées ci-après :
 - Les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou agricoles comportant des installations classées ou non, sous réserve que, compte-tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité (incendie, explosion) ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à les rendre indésirables dans la zone, et qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leur volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants.
 - L'extension ou la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installations liées à l'activité agricole, sous réserve que ces constructions soient réalisées à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants ou, pour les constructions nouvelles, sur des terrains jouxtant ces sièges.
 - Les affouillements et les exhaussements des sols, liés aux équipements d'infrastructure et ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
 - Les groupes de garages individuels, sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de 5 unités, à moins qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.
 - Les piscines, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et qu'elles ne nuisent pas à leur environnement immédiat.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par 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 4 mètres de large.

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 au fonctionnement de la voirie.

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

2. Voirie

La destination des constructions ou installations doit être compatible 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 véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies exclusivement réservées aux piétons doivent avoir une plate-forme d'au moins 1,50 m de large.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Desserte en eau

- 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.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est demandé un branchement par logement.

2. Assainissement

- Eaux usées domestiques :

- Dans les zones d'assainissement collectif :

Les constructions édifiées postérieurement à la mise en service du collecteur doivent obligatoirement être raccordées avant d'être occupées.

Conformément aux prescriptions de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, les constructions déjà édifiées et occupées au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordées dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

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

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du service assainissement.

Conformément à l'article L1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

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

Une participation au raccordement au réseau de collecte existe au droit de l'habitation, et sera inscrite sur l'arrêté d'urbanisme correspondant et réglée par le propriétaire au service assainissement d'Artois Comm.

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

- Dans les zones d'assainissement non collectif :

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

La filière d'assainissement pourra être de deux types différents : soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception), soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Dans ce cas, le dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm. Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Le service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm est tenu de procéder au contrôle de l'intégralité des dispositifs d'assainissement non collectif ainsi que de contrôler tous les projets d'implantations futures. Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement d'Artois Comm.

- Eaux usées non domestiques et assimilées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques et assimilées domestiques au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement d'Artois Comm par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté et si nécessaire dans les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement, l'exploitant des ouvrages et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

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

- Eaux pluviales :

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

Dans le cas d'un réseau séparatif, la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

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

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

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement d'Artois Comm. Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au service assainissement d'Artois Comm.

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

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

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

3. Desserte électrique, téléphonique et câble

Lorsque les lignes électriques et téléphoniques sont enterrées ou aérosouterraines, les branchements privés doivent être enterrés. Le réseau câblé pourra être imposé pour des opérations groupées.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la nature 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 UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE, EXISTANTES OU A CREER

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait de la façade d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Le retrait peut être inférieur à 5 m :

- à condition que la construction projetée jouxte un bâtiment existant en bon état et que la façade du bâtiment projeté soit édifiée dans le prolongement de la façade du bâtiment existant.
- Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une superficie inférieure ou égale à 20m².
- Dans le cas de constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une superficie supérieure à 20m². Dans ce cas, le retrait minimal sera de 3 m.

Les constructions principales à destination d'habitation devront obligatoirement être implantées dans une bande de 35 m mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes. Au delà de cette bande, seules les extensions des constructions existantes et les constructions annexes seront autorisées telles que abris de jardins, ateliers, garages...etc.

Aucune construction, quelle que soit sa destination, ne peut être implantée à moins de 6 m de la berge des cours d'eau, distance destinée au passage des engins de curage.

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

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

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

1. Dans une bande de 20 m à compte de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives.
2. Au delà de la bande de 20 m, les constructions ne peuvent être implantées sur les 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 égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,
 - Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain mitoyen lorsque les constructions sont d'une hauteur sensiblement équivalente,
 - S'il s'agit de constructions dont la hauteur n'excède pas 3 m sur la limite séparative.
3. Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites 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 compté horizontalement entre ces deux points ($H = 2L$).
La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent également être implantées à 1 m minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

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

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

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 passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 m, rapportée à 1,5 m dans le cas de constructions annexes ou de faible emprise telles que abris de jardin, ateliers, garages...etc.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

1. Hauteur relative par rapport aux voies

Lorsque le bâtiment doit être édifié en bordure d'une voie, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points.

2. Hauteur absolue.

La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Dans les zones d'aléa du PPRI de la Lawe :

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas être à moins de 0,80 m de hauteur au-dessus du sol naturel avant aménagement.

ARTICLE UA. 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Aspect extérieur

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient ou leur modification doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants dans la rue et à proximité immédiate et ne doivent pas nuire, par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègreront. 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 imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ...
- Les constructions d'un néo-régionalisme étrangères à la région telles que chalets, chaumières normandes, mas provençaux...etc.

De plus :

- La pente des toitures à deux versants sera comprise entre 40 et 55 degrés. Pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif, la pente sera comprise entre 15 et 55 degrés.
- La pente des toitures à quatre versants sera comprise entre 30 et 40 degrés.
- Les toitures plates et les toitures terrasses sont autorisées à condition de comporter une part végétalisée au moins égale à 50% de la surface totale de la toiture.
- Les percements en toiture (lucarnes...) doivent avoir des proportions modestes. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, accolées ou non au bâtiment principal.

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des 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.
- L'emploi de matériaux naturels et translucides est autorisée.

2. Clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul doivent être constituées :

- Soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2,00 m dont 1 m pour la partie pleine.
- Soit par des haies plantées d'essences locales ; dans ce cas la hauteur des clôtures ne pourra dépasser 1m.

Les clôtures sur cour et jardin ne pourront excéder 2 m de hauteur totale, la partie pleine pouvant atteindre 2 m sur une distance de 6 m au plus à compter de la façade arrière de la construction principale. Au delà, les dispositions concernant les clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul s'appliquent. Les clôtures pourront être constituées de haies plantées d'essences locales.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les terrains voisins, ou pour des problèmes de sécurité liés à l'activité exercée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux portails et pilastres qui doivent s'harmoniser avec la clôture.

Le long des cours d'eau, sur une profondeur de 6 m par rapport à la berge des cours d'eau, les clôtures de type grillagé seront démontables afin de faciliter le passage des engins de curage.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum : 2 places de stationnement par logement.
- Dans le cas d'immeubles collectifs à usage d'habitation, il sera prévu une place de stationnement par tranche de 5 logements, à l'usage des visiteurs.
- Pour les bâtiments à usage de bureaux ou d'activités de plus de 10 emplois, il est exigé au minimum une place de stationnement pour 4 emplois. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport du personnel, s'ajoutent ceux à réserver pour les besoins de la clientèle et le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- Pour les salles de spectacles, de réunion, les équipements sportifs, il est exigé des places de stationnement permettant d'accueillir un nombre de véhicules égal à 25 % du nombre de personnes pouvant être rassemblées.
- Pour les établissements d'enseignement, il est exigé au moins 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m 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. Cette disposition ne vaut pas pour les constructions à usage d'habitation individuelle.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les permis groupés, il est exigé l'aménagement de 10% de la surface totale de l'opération en espaces verts plantés, dont au moins la moitié d'un seul tenant.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble autorisées dans la zone, un coefficient d'emprise végétale de 0,3 sera mis en œuvre, prenant en compte les murs et toitures végétalisés.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain ; les plantations devront être uniformément réparties.

Les plantations devront être constituées d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UB

Caractéristiques générales de la zone

En complément des espaces inondables identifiés au PPRI de la Lawe et répertoriés en trame sur le plan de zonage, la zone UB est également concernée par d'autres espaces inondables repris par un indice i au plan de zonage.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB. 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées ne répondant pas aux conditions fixées à l'article UB2.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les terrains de camping - caravanning.
- le stationnement des caravanes quelle que soit sa durée.
- Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas aux conditions définies à l'article UB2.

Dans les zones d'aléa identifiées du PPRI de la Lawe et les secteurs UBi :

Les caves et les sous-sols sont interdits.

ARTICLE UB. 2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont admises les constructions et les installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après et des interdictions énoncées à l'article 1.
2. Sont admis à condition de respecter les prescriptions particulières stipulées ci-après :
 - Les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou agricoles comportant des installations classées ou non, sous réserve que, compte-tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité (incendie, explosion) ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à les rendre indésirables dans la zone, et qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leur volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants.
 - L'extension ou la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installations liées à l'activité agricole, sous réserve que ces constructions soient réalisées à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants ou, pour les constructions nouvelles, sur des terrains jouxtant ces sièges.
 - Les affouillements et les exhaussements des sols, liés aux équipements d'infrastructure et ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

- Les groupes de garages individuels, sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de 5 unités, à moins qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par 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 4 mètres de large.

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 au fonctionnement de la voirie.

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

2. Voirie

La destination des constructions ou installations doit être compatible 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 véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies exclusivement réservées aux piétons doivent avoir une plate-forme d'au moins 1,50 m de large.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Desserte en eau

- 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.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est demandé un branchement par logement. Le branchement et l'extension du réseau si nécessaire est à la charge du pétitionnaire.

2. Assainissement

- Eaux usées domestiques :

- Dans les zones d'assainissement collectif :

Les constructions édifiées postérieurement à la mise en service du collecteur doivent obligatoirement être raccordées avant d'être occupées.

Conformément aux prescriptions de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, les constructions déjà édifiées et occupées au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordées dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

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

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du service assainissement.

Conformément à l'article L1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

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

Une participation au raccordement au réseau de collecte existe au droit de l'habitation, et sera inscrite sur l'arrêté d'urbanisme correspondant et réglée par le propriétaire au service assainissement d'Artois Comm.

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

- Dans les zones d'assainissement non collectif :

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

La filière d'assainissement pourra être de deux types différents : soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception), soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Dans ce cas, le dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm. Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Le service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm est tenu de procéder au contrôle de l'intégralité des dispositifs d'assainissement non collectif ainsi que de contrôler tous les projets d'implantations futures. Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement d'Artois Comm.

- Eaux usées non domestiques et assimilées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques et assimilées domestiques au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement d'Artois Comm par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté et si nécessaire dans les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement, l'exploitant des ouvrages et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

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

- Eaux pluviales :

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

Dans le cas d'un réseau séparatif, la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

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

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

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement d'Artois Comm. Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au service assainissement d'Artois Comm.

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

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

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

3. Desserte électrique, téléphonique et câble

Lorsque les lignes électriques et téléphoniques sont enterrées ou aérosouterraines, les branchements privés doivent être enterrés. Le réseau câblé pourra être imposé pour des opérations groupées.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la nature 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 UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE, EXISTANTES OU A CREER

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de la façade d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Le retrait peut être inférieur à 5 m :

- à condition que la construction projetée jouxte un bâtiment existant en bon état et que la façade du bâtiment projeté soit édifiée dans le prolongement de la façade du bâtiment existant.
- Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m².

Les constructions principales à destination d'habitation devront obligatoirement être implantées dans une bande de 35 m mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes. Au delà de cette bande, seules les extensions des constructions existantes et les constructions annexes seront autorisées telles que abris de jardins, ateliers, garages...etc.

Aucune construction, quelle que soit sa destination, ne peut être implantée à moins de 6 m de la berge des cours d'eau, distance destinée au passage des engins de curage.

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

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

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

1. Dans une bande de 20 m à compte de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, ou de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue, les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives.
2. Au delà de la bande de 20 m, les constructions ne peuvent être implantées sur les 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 égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,
 - Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain mitoyen lorsque les constructions sont d'une hauteur sensiblement équivalente,
 - S'il s'agit de constructions dont la hauteur n'excède pas 3 m sur la limite séparative.
3. Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites 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 compté horizontalement entre ces deux points ($H = 2L$).
La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent également être implantés à 1 m minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

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

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

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 passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 m, rapportée à 1,5 m dans le cas de constructions annexes ou de faible emprise telles que abris de jardin, ateliers, garages...etc.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

1. Hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer
Lorsque le bâtiment doit être édifié en bordure d'une voie, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points.
2. Hauteur absolue.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

Pour les autres constructions :

- La hauteur est limitée à 9 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.
- Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Dans les zones d'aléa du PPRI de la Lawe et les secteurs UBi :

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas être à moins de 0,80 m de hauteur au-dessus du sol naturel avant aménagement.

ARTICLE UB. 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Aspect extérieur

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient ou leur modification doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants dans la rue et à proximité immédiate et ne doivent pas nuire, par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègreront. 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 imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ...
- Les constructions d'un néo-régionalisme étrangères à la région telles que chalets, chaumières normandes, mas provençaux...etc.

De plus :

- La pente des toitures à deux versants sera comprise entre 40 et 55 degrés. Pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif, la pente sera comprise entre 15 et 55 degrés.
- La pente des toitures à quatre versants sera comprise entre 30 et 40 degrés.
- Les toitures plates et les toitures terrasses sont autorisées à condition de comporter une part végétalisée au moins égale à 50% de la surface totale de la toiture.
- Les percements en toiture (lucarnes...) doivent avoir des proportions modestes. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, accolées ou non au bâtiment principal.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des 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.
- L'emploi de matériaux naturels et translucides est autorisée.

2. Clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul doivent être constituées :

- Soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2,00 m dont 1 m pour la partie pleine.
- Soit par des haies plantées d'essences locales ; dans ce cas la hauteur des clôtures ne pourra dépasser 1m.

Les clôtures sur cour et jardin ne pourront excéder 2 m de hauteur totale, la partie pleine pouvant atteindre 2 m sur une distance de 6 m au plus à compter de la façade arrière de la construction principale. Au delà, les dispositions concernant les clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul s'appliquent. Les clôtures pourront être constituées de haies plantées d'essences locales.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les terrains voisins, ou pour des problèmes de sécurité liés à l'activité exercée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux portails et pilastres qui doivent s'harmoniser avec la clôture.

Le long des cours d'eau, sur une profondeur de 6 m par rapport à la berge des cours d'eau, les clôtures de type grillagé seront démontables afin de faciliter le passage des engins de curage.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

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

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum : 2 places de stationnement par logement.
- Dans le cas d'immeubles collectifs à usage d'habitation, il sera prévu une place de stationnement par tranche de 5 logements, à l'usage des visiteurs.
- Pour les bâtiments à usage de bureaux ou d'activités de plus de 10 emplois, il est exigé au minimum une place de stationnement pour 4 emplois. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport du personnel, s'ajoutent ceux à réserver pour les besoins de la clientèle et le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- Pour les salles de spectacles, de réunion, les équipements sportifs, il est exigé des places de stationnement permettant d'accueillir un nombre de véhicules égal à 25 % du nombre de personnes pouvant être rassemblées.
- Pour les établissements d'enseignement, il est exigé au moins 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m 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. Cette disposition ne vaut pas pour les constructions à usage d'habitation individuelle.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les permis groupés, il est exigé l'aménagement de 10% de la surface totale de l'opération en espaces verts plantés, dont au moins la moitié d'un seul tenant.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble autorisées dans la zone, un coefficient d'emprise végétale de 0,3 sera mis en œuvre, prenant en compte les murs et toitures végétalisés.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain ; les plantations devront être uniformément réparties.

Les plantations devront être constituées d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UE

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE. 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article UE2, y compris dans les zones d'aléa identifiées du PPRI de la Lawe, les caves et les sous-sols.

ARTICLE UE. 2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont admises les constructions ou installations à usage d'activités, de bureaux, de commerces.
2. Sont admis à condition de respecter les prescriptions particulières stipulées ci-après :
 - 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 tels qu'en matière d'explosion, d'émanations nocives ou malodorantes ou de fumées importantes.
 - L'extension, la modification ou le changement des procédés de fabrication des établissements à usage d'activités comportant des installations classées existantes, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.
 - 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 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 des sols, liés aux équipements d'infrastructure et ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par 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 ne peut avoir moins de 5 mètres de large.

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 au fonctionnement de la voirie.

2. Voirie

La destination des constructions ou installations doit être compatible 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 véhicules de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Desserte en eau

- 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.

2. Assainissement

- Eaux usées domestiques :

- Dans les zones d'assainissement collectif :

Les constructions édifiées postérieurement à la mise en service du collecteur doivent obligatoirement être raccordées avant d'être occupées.

Conformément aux prescriptions de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, les constructions déjà édifiées et occupées au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordées dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

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

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du service assainissement.

Conformément à l'article L1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

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

Une participation au raccordement au réseau de collecte existe au droit de l'habitation, et sera inscrite sur l'arrêté d'urbanisme correspondant et réglée par le propriétaire au service assainissement d'Artois Comm.

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

- Dans les zones d'assainissement non collectif :

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

La filière d'assainissement pourra être de deux types différents : soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception), soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Dans ce cas, le dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm. Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Le service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm est tenu de procéder au contrôle de l'intégralité des dispositifs d'assainissement non collectif ainsi que de contrôler tous les projets d'implantations futures. Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement d'Artois Comm.

- Eaux usées non domestiques et assimilées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques et assimilées domestiques au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement d'Artois Comm par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté et si nécessaire dans les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement, l'exploitant des ouvrages et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

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

- Eaux pluviales :

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

Dans le cas d'un réseau séparatif, la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

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

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

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement d'Artois Comm. Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au service assainissement d'Artois Comm.

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

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

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

3. Desserte électrique, téléphonique et câble

Lorsque les lignes électriques et téléphoniques sont enterrées ou aérosouterraines, les branchements privés doivent être enterrés. Le réseau câblé pourra être imposé pour des opérations groupées.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE, EXISTANTES OU A CREER

Les constructions, à l'exception des bâtiments destinés au gardiennage, et des locaux techniques de faible emprise (inférieur ou égal à 20m²), doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m de la berge des cours d'eau, distance destinée au passage des engins de curage.

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

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies. Dans le cas d'implantation avec marge d'isolement, cette marge ne peut être inférieure à 5 m (sauf dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² ; dans ce cas, la marge d'isolement est au minimum de 1 mètre).

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 passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones d'aléa du PPRI de la Lawe :

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas être à moins de 0,80 m de hauteur au-dessus du sol naturel avant aménagement.

ARTICLE UE. 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à caractère industriel, artisanal ou commercial, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les marges de reculement le long des voies telles que prescrites à l'article UE6 doivent être plantées et comporter des arbres de haute tige, ainsi que des buissons ou des haies d'essence régionale.

Les plantations devront être constituées d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE 1AU

La zone 1AU fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement et de programmation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU. 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 1AU2.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les terrains de camping - caravanning.
- Le stationnement des caravanes quelle que soit sa durée.
- Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU. 2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont admises les constructions et les installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après et des interdictions énoncées à l'article 1.
2. Sont admis à condition de respecter les prescriptions particulières stipulées ci-après :
 - Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou d'ensembles de constructions groupées, sous réserve que les aménagements prévoient l'extension des voiries et des réseaux divers.
 - Les installations classées soumises à déclaration à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants (limitation des nuisances et pollutions diverses) et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que boulangeries, drogueries, laveries ou dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service sur voirie départementale, chaufferies, parcs de stationnement ...etc.
 - Les affouillements et les exhaussements des sols, liés aux équipements d'infrastructure et ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
 - Les groupes de garages individuels, sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de 5 unités, à moins qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par 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 4 mètres de large.

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 au fonctionnement de la voirie.

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

2. Voirie

La destination des constructions ou installations doit être compatible 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 véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies exclusivement réservées aux piétons doivent avoir une plate-forme d'au moins 1,50 m de large.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Desserte en eau

- 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.

2. Assainissement

- Eaux usées domestiques :

- Dans les zones d'assainissement collectif :

Les constructions édifiées postérieurement à la mise en service du collecteur doivent obligatoirement être raccordées avant d'être occupées.

Conformément aux prescriptions de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, les constructions déjà édifiées et occupées au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordées dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

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

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du service assainissement.

Conformément à l'article L1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

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

Une participation au raccordement au réseau de collecte existe au droit de l'habitation, et sera inscrite sur l'arrêté d'urbanisme correspondant et réglée par le propriétaire au service assainissement d'Artois Comm.

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

- Dans les zones d'assainissement non collectif :

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

La filière d'assainissement pourra être de deux types différents : soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception), soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Dans ce cas, le dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm. Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Le service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm est tenu de procéder au contrôle de l'intégralité des dispositifs d'assainissement non collectif ainsi que de contrôler tous les projets d'implantations futures. Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement d'Artois Comm.

- Eaux usées non domestiques et assimilées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques et assimilées domestiques au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement d'Artois Comm par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté et si nécessaire dans les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement, l'exploitant des ouvrages et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

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

- Eaux pluviales :

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

Dans le cas d'un réseau séparatif, la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

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

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

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement d'Artois Comm. Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au service assainissement d'Artois Comm.

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

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

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

3. Desserte électrique, téléphonique et câble

Lorsque les lignes électriques et téléphoniques sont enterrées ou aérosouterraines, les branchements privés doivent être enterrés. Le réseau câblé pourra être imposé pour des opérations groupées.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la nature 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 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE, EXISTANTES OU A CREER

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait de la façade d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Le retrait peut être inférieur à 5 m :

- à condition que la construction projetée jouxte un bâtiment existant en bon état et que la façade du bâtiment projeté soit édifiée dans le prolongement de la façade du bâtiment existant.

- Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m².

Aucune construction, quelle que soit sa destination, ne peut être implantée à moins de 6 m de la berge des cours d'eau, distance destinée au passage des engins de curage.

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.

1. Dans une bande de 20 m à compte de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, ou de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue, les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives.
2. Au delà de la bande de 20 m, les constructions ne peuvent être implantées sur les 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 égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,
 - Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain mitoyen lorsque les constructions sont d'une hauteur sensiblement équivalente,
 - S'il s'agit de constructions dont la hauteur n'excède pas 3 m sur la limite séparative.
3. Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites 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 compté horizontalement entre ces deux points ($H = 2L$).
4. La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent également être implantés à 1 m minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE 1AU 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 passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 m, rapportée à 1,5 m dans le cas de constructions annexes ou de faible emprise telles que abris de jardin, ateliers, garages...etc.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer
Lorsque le bâtiment doit être édifié en bordure d'une voie, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points.

2. Hauteur absolue.

La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

ARTICLE 1AU. 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Aspect extérieur

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient ou leur modification doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants dans la rue et à proximité immédiate et ne doivent pas nuire, par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègreront. 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 imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ...
- Les constructions d'un néo-régionalisme étrangères à la région telles que chalets, chaumières normandes, mas provençaux...etc.

De plus :

- La pente des toitures à deux versants sera comprise entre 40 et 55 degrés. Pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif, la pente sera comprise entre 15 et 55 degrés.
- La pente des toitures à quatre versants sera comprise entre 30 et 40 degrés.
- Les toitures plates et les toitures terrasses sont autorisées à condition de comporter une part végétalisée au moins égale à 50% de la surface totale de la toiture.
- Les percements en toiture (lucarnes...) doivent avoir des proportions modestes. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, accolées ou non au bâtiment principal.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des 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.
- L'emploi de matériaux naturels et translucides est autorisée.

2. Clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul doivent être constituées :

- Soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2,00 m dont 1 m pour la partie pleine.

- Soit par des haies plantées d'essences locales ; dans ce cas la hauteur des clôtures ne pourra dépasser 1m.

Les clôtures sur cour et jardin ne pourront excéder 2 m de hauteur totale, la partie pleine pouvant atteindre 2 m sur une distance de 6 m au plus à compter de la façade arrière de la construction principale. Au delà, les dispositions concernant les clôtures à l'alignement des voies et sur les marges de recul s'appliquent. Les clôtures pourront être constituées de haies plantées d'essences locales.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les terrains voisins, ou pour des problèmes de sécurité liés à l'activité exercée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux portails et pilastres qui doivent s'harmoniser avec la clôture.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum : 2 places de stationnement par logement.
- Dans le cas d'immeubles collectifs à usage d'habitation, il sera prévu une place de stationnement par tranche de 5 logements, à l'usage des visiteurs.
- Pour les bâtiments à usage de bureaux ou d'activités de plus de 10 emplois, il est exigé au minimum une place de stationnement pour 4 emplois. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport du personnel, s'ajoutent ceux à réserver pour les besoins de la clientèle et le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- Pour les salles de spectacles, de réunion, les équipements sportifs, il est exigé des places de stationnement permettant d'accueillir un nombre de véhicules égal à 25 % du nombre de personnes pouvant être rassemblées.
- Pour les établissements d'enseignement, il est exigé au moins 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m 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. Cette disposition ne vaut pas pour les constructions à usage d'habitation individuelle.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les permis groupés, il est exigé l'aménagement de 10% de la surface totale de l'opération en espaces verts plantés, dont au moins la moitié d'un seul tenant.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble autorisées dans la zone, un coefficient d'emprise végétale de 0,3 sera mis en œuvre, prenant en compte les murs et toitures végétalisés.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain ; les plantations devront être uniformément réparties.

Les plantations devront être constituées d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE 1AUE

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sauf ceux répondant aux conditions de l'article 1AUE2, y compris dans les zones d'aléa du PPRI de la Lawe, les caves et les sous-sols.

ARTICLE 1AUE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à réaliser est assuré, compte tenu des participations du promoteur et sous réserve 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 tels qu'en matière d'explosion, 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 ou de services.
- L'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants.
- 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 des sols sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par 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 ne peut avoir moins de 5 mètres de large.

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 au fonctionnement de la voirie.

2. Voirie

La destination des constructions ou installations doit être compatible 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 véhicules de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Desserte en eau

- 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.

2. Assainissement

- Eaux usées domestiques :

- Dans les zones d'assainissement collectif :

Les constructions édifiées postérieurement à la mise en service du collecteur doivent obligatoirement être raccordées avant d'être occupées.

Conformément aux prescriptions de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, les constructions déjà édifiées et occupées au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordées dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

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

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du service assainissement.

Conformément à l'article L1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

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

Une participation au raccordement au réseau de collecte existe au droit de l'habitation, et sera inscrite sur l'arrêté d'urbanisme correspondant et réglée par le propriétaire au service assainissement d'Artois Comm.

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

- Dans les zones d'assainissement non collectif :

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

La filière d'assainissement pourra être de deux types différents : soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception), soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Dans ce cas, le dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm. Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Le service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm est tenu de procéder au contrôle de l'intégralité des dispositifs d'assainissement non collectif ainsi que de contrôler tous les projets d'implantations futures. Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement d'Artois Comm.

- Eaux usées non domestiques et assimilées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques et assimilées domestiques au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement d'Artois Comm par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté et si nécessaire dans les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement, l'exploitant des ouvrages et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

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

- Eaux pluviales :

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

Dans le cas d'un réseau séparatif, la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

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

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

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement d'Artois Comm. Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au service assainissement d'Artois Comm.

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

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

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

3. Desserte électrique, téléphonique et câble

Lorsque les lignes électriques et téléphoniques sont enterrées ou aérosouterraines, les branchements privés doivent être enterrés. Le réseau câblé pourra être imposé pour des opérations groupées.

ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE, EXISTANTES OU A CREER

Les constructions, à l'exception des bâtiments destinés au gardiennage et des locaux techniques de faible emprise (inférieure ou égale à 20 m²), doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de 6 m de la berge des cours d'eau pour le passage des engins de curage.

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

Les constructions peuvent être édifiées en bordure des limites séparatives, à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies. Dans le cas d'implantation avec marge d'isolement, cette marge ne peut être inférieure à 5 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent également être implantées à 1 m minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE 1AUE 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 passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise des constructions est limitée à 60 %.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones d'aléa du PPRI de la Lawe :

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas être à moins de 0,80 m de hauteur au-dessus du sol naturel avant aménagement.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Le long des cours d'eau, sur une profondeur de 6 m par rapport à la berge du cours d'eau, les clôtures de type grillagé seront démontables afin de faciliter le passage des engins de curage.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à caractère industriel, artisanal ou commercial, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de reculement le long des voies et le long des limites séparatives, telles que définies à l'article 1AUE 7, doivent être plantées et comporter des arbres de haute tige, ainsi que des buissons ou des haies d'essence régionale.

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

Les plantations devront être constituées d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE A

Caractéristiques générales de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, à vocation agricole. Y sont autorisés les types d'utilisation et d'occupation du sol liés à l'activité agricole, maraîchère et horticole. Elle comprend des secteurs inondables, indicé Ai et Ahi.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A2, y compris le stationnement des caravanes.

Dans les secteurs d'aléa du PPRI de la Lawe et les secteurs Ai et Ahi :

Les caves et les sous-sols sont interdits.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A :

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

- La création et l'extension de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation.
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés ainsi que l'agrandissement et la transformation pour des besoins familiaux des constructions existantes liées à l'activité agricole.
- La construction pour les besoins familiaux des annexes (abris de jardins, remises, garages...etc.) des habitations existantes liées à l'activité agricole.
- 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 aménagements des constructions existantes, les extensions et constructions annexes non liés à l'activité agricole pour les corps de ferme identifiés au titre de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, lorsque l'activité agricole de ceux-ci cesse.
- L'extension mesurée, la transformation et l'aménagement de bâtiments existants pour répondre à des besoins d'hébergement et d'accueil à la ferme des étudiants (dans la limite de 5 chambres d'étudiants) ou dans le cadre d'activités touristiques ou de loisirs (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, fermes-auberges, manèges de chevaux, écuries) à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement et l'activité agricole, constituent un prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation.
- Les exhaussements et affouillements des sols, liés aux équipements d'infrastructure et ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dans le secteur Ah sont uniquement admis :

- Les extensions mesurées des constructions existantes à destination d'habitation, ne dépassant pas 40% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations artisanales, commerciales, de bureaux et de services ;
- Les constructions de faible emprise et les constructions annexes (< 20m² d'emprise au sol) telles qu'abris de jardin, ateliers, garages...etc.
- L'extension mesurée, la transformation et l'aménagement de bâtiments existants pour répondre à des besoins d'hébergement et d'accueil à la ferme des étudiants (dans la limite de 5 chambres d'étudiants) ou dans le cadre d'activités touristiques ou de loisirs (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, fermes-auberges, manèges de chevaux, écuries) à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existantes ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par 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 ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

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 au fonctionnement de la voirie.

2. Voirie

La destination des constructions ou installations doit être compatible 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 véhicules de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Desserte en eau

- 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.

2. Assainissement

- Eaux usées domestiques :

- Dans les zones d'assainissement collectif :

Les constructions édifiées postérieurement à la mise en service du collecteur doivent obligatoirement être raccordées avant d'être occupées.

Conformément aux prescriptions de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, les constructions déjà édifiées et occupées au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordées dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

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

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du service assainissement.

Conformément à l'article L1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

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

Une participation au raccordement au réseau de collecte existe au droit de l'habitation, et sera inscrite sur l'arrêté d'urbanisme correspondant et réglée par le propriétaire au service assainissement d'Artois Comm.

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

- Dans les zones d'assainissement non collectif :

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

La filière d'assainissement pourra être de deux types différents : soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception), soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Dans ce cas, le dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm. Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Le service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm est tenu de procéder au contrôle de l'intégralité des dispositifs d'assainissement non collectif ainsi que de contrôler tous les projets d'implantations futures. Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement d'Artois Comm.

- Eaux usées non domestiques et assimilées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques et assimilées domestiques au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement d'Artois Comm par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté et si nécessaire dans les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement, l'exploitant des ouvrages et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

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

- Eaux pluviales :

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

Dans le cas d'un réseau séparatif, la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

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

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

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement d'Artois Comm. Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au service assainissement d'Artois Comm.

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

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

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

3. Desserte électrique, téléphonique et câble

Lorsque les lignes électriques et téléphoniques sont enterrées ou aérosouterraines, les branchements privés doivent être enterrés. Le réseau câblé pourra être imposé pour des opérations groupées.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE, EXISTANTES OU A CREER

Les retraits minima exigés par rapport aux différentes voies sont les suivants :

- routes départementales 15 m de l'alignement

- Autres voies 5 m de l'alignement pour les voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de 6 m de la berge des cours d'eau pour le passage des engins de curage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits ;
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent également être implantées à 1 m minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE A 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 passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer
Lorsque le bâtiment doit être édifié en bordure d'une voie, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points.
2. Hauteur absolue.

Dans la zone A :

La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 9 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

La hauteur des constructions à destination d'activité agricole est limitée à 15 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Dans le secteur Ah :

La hauteur des constructions autorisées ne pourra dépasser la hauteur des constructions existantes, avec une limite de 9 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du niveau du sol naturel avant aménagement.

Dans les secteurs d'aléa du PPRI de la Lawe, les secteurs Ai et Ahi :

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être à moins de 0,80 m de hauteur au-dessus du sol naturel avant aménagement.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Aspect extérieur

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient ou leur modification 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 imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ...

De plus :

- Pour les constructions à destination d'habitation, la pente des toitures à deux versants sera comprise entre 40 et 55 degrés. Les percements en toiture (lucarnes...) doivent avoir des proportions modestes. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, accolées ou non au bâtiment principal.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des 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.

2. Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives d'essences locales doublées éventuellement par des grilles, grillages plastifiés vert ou autres dispositifs à claire voie.

Le long des cours d'eau, sur une profondeur de 6 m par rapport à la berge des cours d'eau, les clôtures de type grillagé seront démontables afin de faciliter le passage des engins de curage.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum : 3 places de stationnement par logement.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations devront être constituées d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE N

Caractéristiques générales de la zone

En complément des espaces inondables identifiés au PPRI de la Lawe et répertoriés en trame sur le plan de zonage, la zone N est également concernée par d'autres espaces inondables repris par un indice i au plan de zonage. Il s'agit des secteurs Ni et Nji.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non admis à l'article N 2, y compris le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.

En sus, Dans les secteurs d'aléa du PPRI de la Lawe et les secteurs Ni et Njii, les caves et les sous-sols sont interdits.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N sont autorisés :

- 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 des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les abris pour animaux.

En sus, dans le secteur Ns sont autorisés :

- Les aménagements légers à caractère sportif ou de loisirs ne dépassant pas 100 m² d'emprise au sol.

En sus, dans le secteur Nj sont autorisés :

- Les annexes et les extensions à l'habitation de faible emprise (40 m² de surface de plancher maximum) de type Piscine, Garage, Véranda, Abri de jardin...etc.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par 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 ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

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 au fonctionnement de la voirie.

2. Voirie

La destination des constructions ou installations doit être compatible 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 véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies exclusivement réservées aux piétons doivent avoir une plate-forme d'au moins 1,50 m de large.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Desserte en eau

- 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.

2. Assainissement

- Eaux usées domestiques :

- Dans les zones d'assainissement collectif :

Les constructions édifiées postérieurement à la mise en service du collecteur doivent obligatoirement être raccordées avant d'être occupées.

Conformément aux prescriptions de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, les constructions déjà édifiées et occupées au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordées dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

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

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du service assainissement.

Conformément à l'article L1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

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

Une participation au raccordement au réseau de collecte existe au droit de l'habitation, et sera inscrite sur l'arrêté d'urbanisme correspondant et réglée par le propriétaire au service assainissement d'Artois Comm.

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

- Dans les zones d'assainissement non collectif :

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

La filière d'assainissement pourra être de deux types différents : soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception), soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Dans ce cas, le dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm. Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Le service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm est tenu de procéder au contrôle de l'intégralité des dispositifs d'assainissement non collectif ainsi que de contrôler tous les projets d'implantations futures. Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement d'Artois Comm.

- Eaux usées non domestiques et assimilées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques et assimilées domestiques au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement d'Artois Comm par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté et si nécessaire dans les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement, l'exploitant des ouvrages et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

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

- Eaux pluviales :

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

Dans le cas d'un réseau séparatif, la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

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

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

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement d'Artois Comm. Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au service assainissement d'Artois Comm.

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

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

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

1. Desserte électrique, téléphonique et câble

Lorsque les lignes électriques et téléphoniques sont enterrées ou aérosouterraines, les branchements privés doivent être enterrés. Le réseau câblé pourra être imposé pour des opérations groupées.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE, EXISTANTES OU A CREER

Les retraits exigés par rapport aux différentes voies sont les suivants :

- routes départementales 15 m de l'axe
- autres voies 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de 6 m de la berge des cours d'eau pour le passage des engins de curage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits ;
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.

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

Les bâtiments doivent être édifiés à 4 m au moins des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent également être implantées à 1 m minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE N 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 passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 m.

En sus dans le secteur Nj :

La distance entre deux constructions est rapportée à **1,5 mètres** dans le cas de constructions et locaux de faible emprise tels que abris de jardin, garages, ateliers...etc.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer
Lorsque le bâtiment doit être édifié en bordure d'une voie, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points.

2. Hauteur absolue.

Dans toute la zone N, excepté dans le secteur Ns :

La hauteur des constructions et installations autorisées ne peut dépasser 5 mètres au point le plus haut, mesuré à partir du niveau du sol naturel avant aménagement.

Dans le secteur Ns uniquement :

La hauteur des constructions et installations autorisées ne peut dépasser 10 mètres au point le plus haut, mesuré à partir du niveau du sol naturel avant aménagement.

3. Dans les secteurs d'aléa du PPRI de la Lawe, les secteurs Ni et Nji :

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être à moins de 0,80 m de hauteur au-dessus du sol naturel avant aménagement.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

1. Aspect extérieur

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient ou leur modification 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.

2. Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives d'essences locales doublées éventuellement par des grilles, grillages plastifiés vert ou autres dispositifs à claire voie.

Le long des cours d'eau, sur une profondeur de 6 m par rapport à la berge des cours d'eau, les clôtures seront démontables afin de faciliter le passage des engins de curage.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 devront être constituées d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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