

COMMUNE DE FOUQUIERES-LES-BETHUNE

PLAN LOCAL D'URBANISME



6. REGLEMENT



Approbation

Vu pour être annexé à la délibération en
date du :

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	10
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	20
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US	30
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	39
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	47
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	47
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	56
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	64
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	64
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	73
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	73
TITRE VI - ANNEXES	81
CHAPITRE I – LISTE INDICATIVE DES PLANTATIONS.....	81

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 151.1 et suivants et R 151-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Fouquières-lès-Béthune.

ARTICLE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le territoire 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 découpage en zones.

1 - La zone urbaine est repérée au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.

Elle correspond à la zone dans laquelle les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

2 - Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

3 - Les zones agricoles (zone A) équipées ou non, permettant la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

4 - Les zones naturelles et forestières (zone N) équipées ou non, permettent la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE III – AUTRES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU REGLEMENT

1. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés" ; ils sont repérés sur les plans de zonage.

2. Les terrains classés

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre, les espaces verts à protéger sont repérés sur les plans de zonage et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

L'application de l'article L151-15 permet également « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un

pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Le PLU permet également « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». Dans le but de soutenir l'activité commerciale, il peut « Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

3. Le règlement comprend :

a) SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

b) SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement. .

Article 5 : Supprimé par les dispositions de la loi ALUR.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

c) SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 : Supprimé par les dispositions de la loi ALUR.

Article 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE IV - PERMIS DE DÉMOLIR

En application des dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, « les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir ».

ARTICLE V - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal de la commune de Fouquières-lès-Béthune par délibération a décidé d'instituer le Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines et à urbaniser délimitées au document d'urbanisme.

ARTICLE VI – CLOTURES

Conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, dans les zones U, AU, A et N, doit être précédée d'une déclaration préalable.

ARTICLE VII – AUTRES DISPOSITIONS

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques". (décret 2002-89 du 16 janvier 2002).
2. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public et des places de stationnement doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées. (Décrets n° 99-756, n° 99-75 7, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000).
Il s'agit notamment de réserver et d'aménager une place de stationnement accessible aux personnes handicapées par tranche ou fraction de cinquante places. Dans le cadre de projets globaux aboutissant à la réalisation d'au moins cinquante places de stationnement, le raisonnement s'effectue sur l'ensemble des projets.
3. Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement

exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

ARTICLE XVIII – INFORMATIONS SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Pour l'ensemble des risques présentés ici, il revient au maître d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

1. Fouquières-lès-Béthune contient des terrains susceptibles d'être soumis à des affaissements (présences de sapes au Nord-Est de la commune) pouvant entraîner des dégâts aux constructions qui y seraient édifiées sans que soient prises des mesures préventives. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées et non localisées, 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.
2. Une partie du territoire communal est concernée par un risque de remontée de nappe. La nappe est sub-affleurante, notamment au sein de la Vallée de la Lawe.
3. La commune est concernée par un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement / retrait des sols argileux (aléa faible à moyen).
Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en étude de sols 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.
4. Selon la réglementation parasismique de 2010, la commune est comprise dans la zone de sismicité 2, dite faible (arrêté du 22 octobre 2010). Ce classement impose des règles de construction reprises ci-dessous :

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 de 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 surface de plancher 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 $a_{gr} = 0,42 \text{ m/s}^2$.

5. La commune est concernée par le risque lié aux munitions anciennes de guerre (obus, mines et autres engins de guerre),
6. La commune est concernée par le PPRI de la Vallée de la Lawe prescrit le 1^{er} octobre 2013 et dont l'application est anticipée par arrêté en date du 07 août 2015. Ce PPRI, dont les cartes d'aléas et le règlement sont définies, sont à prendre en compte dans le projet de territoire.
7. Au regard du TRI Béthune-Armentières, la commune est concernée par des surfaces inondables de probabilité faible, moyenne et forte et de débordement de cours d'eau.
8. La commune est concernée par les risques miniers liés à 2 ouvrages dont 1 puits de mine et 1 dynamitière.

Les aléas liés au puits de mine sont :

- L'Aléa « mouvement de terrains » faible de type effondrement localisé lié à un puits ou avaleresse matérialisée
- L'Aléa « émission gaz de mine » faible lié à un puits ou avaleresse matérialisée

L'aléa lié à la dynamitière est :

- L'aléa « mouvement de terrain » moyen de type effondrement localisé.

Les préconisations d'aménagement ci-dessous sont à prendre en compte. (cf. également les annexes).

Pour l'urbanisation future et existante :

- dans les zones d'effondrement localisé lié aux galeries en aléa faible, sont autorisés les constructions, les extensions et les changements de destination sous réserve de dispositions constructives telles : fondations renforcées, chaînage des murs porteurs, implantation...et pour l'existant, sous réserve de ne pas remettre en cause la tenue et la stabilité du bâti.

- dans les zones d'émission de gaz de mine de niveau d'aléa faible, sont autorisés les constructions, les extensions et les changements de destination sous réserve de prise en compte du risque en adaptant par exemple la construction à la présence possible de gaz par une ventilation satisfaisante et adaptée.

- dans les zones d'effondrement localisé lié aux galeries en aléa moyen, la préconisation est l'inconstructibilité mais les extensions inférieure à 20m² et les changements de destination sont autorisés sous réserve de dispositions constructives et de ne pas remettre en cause la stabilité du bâti existant.

Pour l'urbanisation existante, les travaux relatifs à l'entretien et au maintien en l'état des constructions existantes sont autorisés sans prescription.

Un accès autour des puits dans un rayon de 10 mètres doit être maintenu.

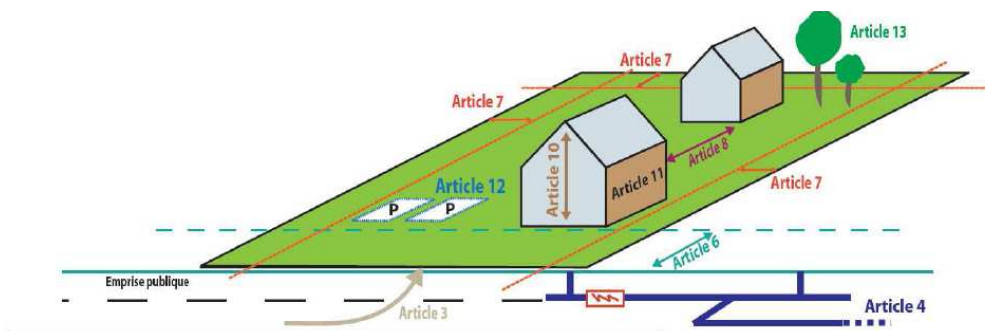
ARTICLE IX - RECOMMANDATIONS

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Ainsi il est recommandé entre autres de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

Exemple de transcription schématique de différents articles réglementaires



Article 3 :	Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.
Article 4 :	Desserte par les réseaux.
Article 6 :	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7 :	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8 :	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Article 9 :	Emprise au sol des constructions.
Article 10 :	Hauteur maximale des constructions.
Article 11 :	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12 :	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
Article 13 :	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine mixte de moyenne densité correspondant au centre de la commune. Y sont autorisées notamment les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux, d'activités non nuisantes et d'équipements publics.

La zone UA est concernée par le périmètre de protection du Château Ferme (monument historique inscrit – périmètre de 500 mètres).

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole,
- La création de terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non,
- L'ouverture et l'extension de carrières,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations et utilisations précisées à l'article UA2.

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

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

- La construction d'établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension, destinés à abriter des activités agricoles, artisanales, commerciales, de services, ou administratives dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
 - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
- Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à des activités artisanales, commerciales ou de services autorisées dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements de sols, directement liés aux travaux de constructions ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.
- Les installations, équipements ou ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ainsi que des réseaux d'intérêt public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

VOIRIE

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

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

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

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

EAUX PLUVIALES

Prescriptions générales

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales : tout projet d'infiltration devra être précédé d'une vérification des capacités d'infiltration des sols par des essais de perméabilité.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

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

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

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

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales par infiltration au plus près de sa source. L'impact de ces infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut-être imposé.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées à un débit limité à 2l/s/ha, après accord du gestionnaire, vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au propriétaire de l'exutoire.

En particulier, pour la gestion des eaux pluviales des lotissements, ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptibles de générer des débits importants d'eau, une note technique précise de gestion d'eaux pluviales doit être réalisée.

L'infiltration doit être envisagée dans un premier temps. Si cette technique n'est pas réalisable, il sera possible de prévoir, après tamponnement, un rejet limité à 2l/s/ha vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

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

EAUX USEES

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel ou les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les constructions nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau d'eau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, 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. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

EAUX RESIDUAIRES AUTRES QUE DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être obligatoirement enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

COLLECTE DES DECHETS

Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu sur la parcelle pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

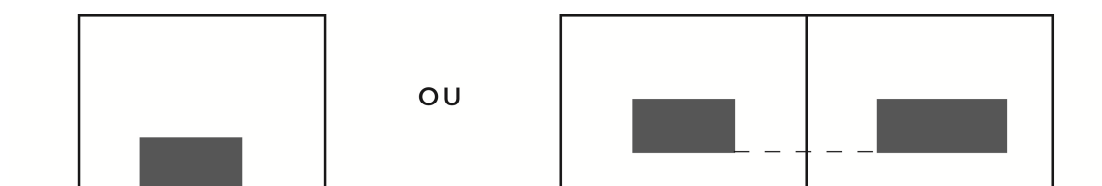
ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

La façade des constructions et installations devra être implantée :

- soit à la limite d'emprise,
- soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines,
- soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise.



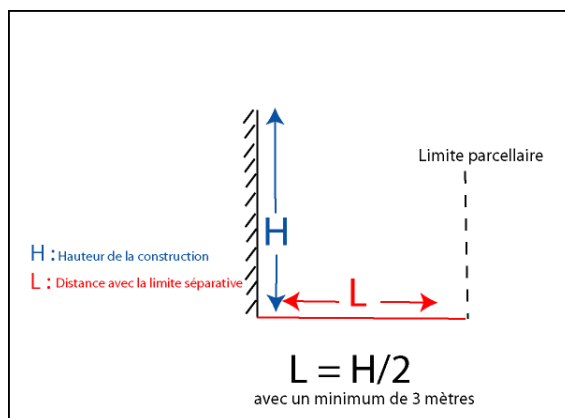
Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux annexes à l'habitation,
- aux extensions des bâtiments existants qui ne respectent pas les règles ci-dessus ; dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue,

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

Les constructions ou installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier (L) au point le plus proche de la limite séparative (H) soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. ($L = H/2$).



IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement de la voie ou emprise publique ou privée, existante ou à créer, ou des reculs minimum imposés.

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

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- s'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extension de hauteur limitée à 3 mètres au point le plus élevé

Les abris de jardin et annexes, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Pour les implantations liées au réseau de distribution et pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes, il n'est pas fixé de règle.

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

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

- Cette distance doit être au minimum de 4 m.

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

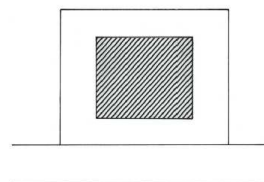
Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation :

- lorsque la superficie de l'unité foncière est inférieure à 400 m² : 70 %
- lorsque la superficie de l'unité foncière est supérieure ou égale à 400 m² : 50 %



Pour les constructions à usage d'activités : 80%

Pour les rez-de-chaussée à usage d'activités commerciales, artisanales, de service ou de bureaux : 100%.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R111-27 (anciennement R111-21) du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur

(matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments de patrimoine bâti préservés en vertu du Code de l'Urbanisme devront être conservés. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées,
- les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune
- la modification de l'aspect originel des éléments de patrimoine identifiés.

La couleur des façades :

- 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 les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les ouvertures

- Les vérandas sont autorisées si elles sont édifiées le long d'une façade autre que celle donnant sur la voie publique.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation et les collectifs, ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation de l'énergie solaire.

Les toitures

- Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).
- Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation et les collectifs, ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation de l'énergie solaire.

POUR LES EXTENSIONS ET LES BATIMENTS ANNEXES

Les extensions ainsi que les annexes attenantes à la construction principale, autres que les vérandas et pergolas, doivent être réalisées, si elles sont visibles de l'espace public, en harmonie avec les constructions existantes.

Les annexes isolées pourront avoir des toitures monopente, les pentes étant orientées vers l'intérieur de la parcelle.

Clotures

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

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

En front à rue, dans la marge de recul et sur les autres limites séparatives :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires,
- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m,

Elles seront constituées :

- de murs ou de matériaux d'une hauteur de 2 m maximum, constitués de matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale,
- soit d'une haie vive,
- soit de murets :
 - en matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale
 - d'une hauteur de 0,8 m maximum, surmontés ou non de matériaux ajourés (grillages, grilles,...) doublé d'une haie végétale ;

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations (liste indicative en annexe).

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts et autres installations de stockage extérieur, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les postes électriques doivent être réalisés en matériaux choisis en harmonie avec l'architecture régionale.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Pour les bâtiments à usage d'activité autres que les commerces de détail, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Pour les bâtiments à usage de commerces de détail, il ne sera pas exigé de place de stationnement.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- 1 emplacement de stationnement minimum en plus du garage.
- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'ensemble.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, il sera exigé une place de stationnement par logement.

Si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport

public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

Les végétaux à planter seront choisis parmi les essences locales. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. L'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisera la pénétration des eaux.

Les éléments de paysage naturels protégés, à conserver figurant au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

APPORT SOLAIRE :

L'orientation sud est plus favorable qu'une orientation Nord.

Il devra être recherché un maximum de vitrage au Sud.

PROTECTION CONTRE LES VENTS :

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations devra chercher à minimiser les effets des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être prévu la possibilité d'un raccordement à aux réseaux les plus puissants (haut débit / très haut débit / fibre optique).

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte présentant un habitat moins dense. Y sont autorisées notamment les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux, d'activités non nuisantes et d'équipements publics et l'extension des activités agricoles.

La zone est concernée, en partie, par le périmètre de protection du Château Ferme (monument historique inscrit – périmètre de 500 mètres).

La zone comprend un secteur UBi, faiblement exposé à un aléa inondation par débordement, ruissellement ou remontées de nappes (cf. annexes du PLU).

Au sens du règlement du PPRI en application anticipée, le secteur UBi est un secteur urbanisé soumis à aléa faible (la cote de référence est de 0,50 m + 0,20 m au-dessus du point le plus bas du terrain naturel de la parcelle concernée et situé en zone bleu clair – cf. annexes du PLU).

Cette zone est en partie concernée par des aléas miniers (cf dispositions générales et annexes).

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle.
- La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole.
- La création de terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- L'ouverture et l'extension de carrières,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations et utilisations du sol précisées à l'article UB2.

En sus, en secteur UBi sont interdits (cf. règlement en annexes du PLU) :

- Les habitations légères de loisirs,
- Les sous-sols et caves,
- Les campings,
- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets,
- Tout remblai non nécessaire à la mise hors d'eau de biens autorisés.
- L'aménagement ou l'extension d'un niveau en vue de l'habiter, en dessous de la cote de la crue centennale augmentée de 0,20m (sauf dans les cas d'impossibilité architecturale ou fonctionnelle avérées et relatifs aux extensions ou en aménagement de l'existant).

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

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

- La construction d'établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension, destinés à abriter des activités agricoles, artisanales, commerciales, de services, ou administratives dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
 - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
- Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à des activités artisanales, commerciales ou de services autorisées dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements de sols, directement liés aux travaux de constructions ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.
- Les installations, équipements ou ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ainsi que des réseaux d'intérêt public.
- L'extension ou la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installation 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 et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances.

En sus, en secteur UBi sont admis sous réserves des conditions ci-après (cf. règlement en annexes du PLU) :

- Les extensions limitées à 10m² d'emprise au sol qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité (conformément à la circulaire du 24 avril 1996 jointe en annexe),
- Les changements de destination sous réserve de :
 - ne pas accroître ni la vulnérabilité, ni les nuisances,
 - disposer d'une zone refuge habitable au 1er étage de la construction ou avoir un premier niveau de plancher habitable situé au-dessus de la cote de crue centennale augmentée de 0,20 mètre, aisément accessible depuis l'intérieur pour les personnes résidentes et accessible depuis l'extérieur pour l'intervention des secours.
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes sous réserve que :
 - la sécurité des occupants soit assurée et la vulnérabilité des biens réduite,
 - le premier niveau de plancher des constructions soit situé à plus de 0,20m au-dessus du niveau de la cote de crue centennale,
 - des accès hors d'eau soient aménagés pour les bâtiments publics.
- Les abris de jardins à la double condition qu'ils soient ancrés et que leur emprise au sol ne dépasse pas 12m²

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

VOIRIE

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

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

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

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

EAUX PLUVIALES

Prescriptions générales

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales : tout projet d'infiltration devra être précédé d'une vérification des capacités d'infiltration des sols par des essais de perméabilité.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

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

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

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

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales par infiltration au plus près de sa source. L'impact de ces infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut-être imposé.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées à un débit limité à 2l/s/ha, après accord du gestionnaire, vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au propriétaire de l'exutoire.

En particulier, pour la gestion des eaux pluviales des lotissements, ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptibles de générer des débits importants d'eau, une note technique précise de gestion d'eaux pluviales doit être réalisée.

L'infiltration doit être envisagée dans un premier temps. Si cette technique n'est pas réalisable, il sera possible de prévoir, après tamponnement, un rejet limité à 2l/s/ha vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

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

EAUX USEES

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel ou les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les constructions nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau d'eau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, 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. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

EAUX USEES LIEES AUX ACTIVITES

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

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

EAUX RESIDUAIRES AUTRES QUE DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être obligatoirement enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

COLLECTE DES DECHETS

Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu sur la parcelle pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

La façade des constructions et installations devra être implantée :

- soit à la limite d'emprise,
- soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines,
- soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux annexes à l'habitation,
- aux extensions des bâtiments existants qui ne respectent pas les règles ci-dessus ; dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue,

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

Les constructions ou installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier (L) au point le plus proche de la limite séparative (H) soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. ($L = H/2$).

IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement de la voie ou emprise publique ou privée, existante ou à créer, ou des reculs minimum imposés.

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

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- s'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extension de hauteur limitée à 3 mètres au point le plus élevé

Les abris de jardin et annexes, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Pour les implantations liées au réseau de distribution et pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes, il n'est pas fixé de règle.

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

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

- Cette distance doit être au minimum de 4 m.

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

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

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation : 50%

Pour les constructions à usage d'activités : 60%

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R111-27 (anciennement R111-21) du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments de patrimoine bâti préservés en vertu du Code de l'Urbanisme devront être conservés. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées,
- les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune
- la modification de l'aspect originel des éléments de patrimoine identifiés.

La couleur des façades :

- 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 les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les ouvertures

- Les vérandas sont autorisées si elles sont édifiées le long d'une façade autre que celle donnant sur la voie publique.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation et les collectifs, ainsi que pour la

construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation de l'énergie solaire.

Les toitures

- Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).
- Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation et les collectifs, ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation de l'énergie solaire.

POUR LES EXTENSIONS ET LES BATIMENTS ANNEXES

Les extensions ainsi que les annexes attenantes à la construction principale, autres que les vérandas et pergolas, doivent être réalisées, si elles sont visibles de l'espace public, en harmonie avec les constructions existantes.

Les annexes isolées pourront avoir des toitures monopente, les pentes étant orientées vers l'intérieur de la parcelle.

Clotures

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

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

En front à rue, dans la marge de recul et sur les autres limites séparatives :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires,
- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m,

Elles seront constituées :

- de murs ou de matériaux d'une hauteur de 2 m maximum, constitués de matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale,
- soit d'une haie vive,
- soit de murets :
 - en matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale
 - d'une hauteur de 0,8 m maximum, surmontés ou non de matériaux ajourés (grillages, grilles,...) doublé d'une haie végétale ;

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations (liste indicative en annexe).

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts et autres installations de stockage extérieur, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit

être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les bâtiments à usage d'activité, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- 2 emplacements de stationnement minimum en plus du garage.
- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'ensemble.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, il sera exigé une place de stationnement par logement.

Si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de qualité équivalente. Les végétaux à planter seront choisis parmi les essences locales.

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. L'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisera la pénétration des eaux.

Les éléments de paysage naturels protégés, à conserver figurant au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

APPORT SOLAIRE :

L'orientation sud est plus favorable qu'une orientation Nord.
Il devra être recherché un maximum de vitrage au Sud.

PROTECTION CONTRE LES VENTS :

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations devra chercher à minimiser les effets des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation de services directement liée aux équipements sportifs et de loisirs.

La zone est concernée, en partie, par le périmètre de protection du Château Ferme (monument historique inscrit – périmètre de 500 mètres).

La zone comprend un secteur USi, ou l'aléa inondation par débordement, ruissellement ou remontées de nappes est considéré comme faible à moyen (cf. annexes du PLU).

Au sens du règlement du PPRi en application anticipée, le secteur UBi est un secteur urbanisé soumis à un aléa faible à moyen (la cote de référence est de 1 m + 0,20 m au-dessus du point le plus bas du terrain naturel de la parcelle concernée et situé en zone vert clair – cf. annexes du PLU).

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

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

En sus, en secteur USi sont interdits (cf. règlement en annexes du PLU) :

- Les habitations légères de loisirs,
- Les sous-sols et caves,
- Les campings,
- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets,
- Tout remblai non nécessaire à la mise hors d'eau de biens autorisés
- Les constructions nouvelles,
- L'implantation d'établissements recevant du public (ERP) sanitaires et sociaux;
- Toute reconstruction après destruction partielle ou totale d'un bâtiment causée directement ou indirectement par le phénomène d'inondation,
- Les activités de production ou de transformation, ainsi que le stockage de produits qui peuvent présenter un risque vis à vis de l'eau soit par réaction chimique soit par dispersion.

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

Sont autorisés :

- Les constructions à usage sportif, éducatif ou de loisirs,
- Les constructions à usage d'habitations sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des constructions autorisées,

- Les exhaussements et affouillements rendus indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol précisées à l'article US2.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.
- Les aires de jeu.

En sus, en secteur USi sont admis sous réserves des conditions ci-après (cf. règlement en annexes du PLU) :

- Les constructions et extensions de bâtiments nécessaires à la continuité et à la pérennité des entreprises agricoles sous réserve qu'ils soient liés à une exploitation existante et que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse,
- Les extensions limitées à 10m² d'emprise au sol qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent document située au-dessus de la cote de crue centennale augmentée de 0,20m, sous réserve de la sécurité des occupants soit assurée et la vulnérabilité des biens réduite, et que l'extension évaluée en référence à la superficie globale existante à la date d'approbation du présent PPR, respecte le plafond suivant :
 - 20m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitations, y compris annexes et dépendances accolées
 - 20% d'augmentation de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou de services.

La répétition des demandes d'extension est proscrite.

- Les changements de destination, n'ayant pas pour conséquence une augmentation de la population exposée en permanence au risque d'inondation, et sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires :
 - ne pas accroître ni la vulnérabilité, ni les nuisances,*
 - disposer d'une zone refuge habitable au 1er étage de la construction ou avoir un premier niveau de plancher habitable situé au-dessus de la cote de crue centennale augmentée de 0,20 mètre, aisément accessible depuis l'intérieur pour les personnes résidentes et accessible depuis l'extérieur pour l'intervention des secours.
- Les aménagements intérieurs des terrains de camping ou de caravanage, des parcs résidentiels de loisirs et des villages de vacances, autorisés à la date d'approbation du présent document, sous réserve de :
 - ne pas accroître la vulnérabilité,
 - ne pas accroître le nombre d'emplacements ou les capacités d'accueil autorisées,
 - ancrer au sol les installations existantes telles que les mobil-homes, installations fixes ou libérer la zone à risque de ces installations pendant la période de fermeture instituée par le présent règlement.
- Les abris de jardins à la double condition qu'ils soient ancrés et que leur emprise au sol ne dépasse pas 12m².
- Les abris destinés aux animaux, ne créant pas de surface imperméabilisée et à condition de présenter des ouvertures permettant l'écoulement des eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil. 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.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

VOIRIE

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

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

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

ARTICLE US 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

EAUX PLUVIALES

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales : tout projet d'infiltration devra être précédé d'une vérification des capacités d'infiltration des sols par des essais de perméabilité.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

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

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

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

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales par infiltration au plus près de sa source. L'impact de ces infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut-être imposé.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées à un débit limité à 2l/s/ha, après accord du gestionnaire, vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au propriétaire de l'exutoire.

En particulier, pour la gestion des eaux pluviales des lotissements, ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptibles de générer des débits importants d'eau, une note technique précise de gestion d'eaux pluviales doit être réalisée.

L'infiltration doit être envisagée dans un premier temps. Si cette technique n'est pas réalisable, il sera possible de prévoir, après tamponnement, un rejet limité à 2l/s/ha vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

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

EAUX USEES

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel ou les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les constructions nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau d'eau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, 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. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

EAUX RESIDUAIRES AUTRES QUE DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduelles industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être obligatoirement enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

COLLECTE DES DECHETS

Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu **sur la parcelle** pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

ARTICLE US 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE US 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

La façade des constructions et installations nouvelles doit être édifiée avec un recul minimum de 7 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 10 m par rapport aux berges des cours d'eaux non domaniaux.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes.

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

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

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement de la voie ou emprise publique ou privée, existante ou à créer ou des reculs minimum imposés.

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

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- s'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extension de hauteur limitée à 3 mètres au point le plus élevé

Pour les implantations liées au réseau de distribution et pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes, il n'est pas fixé de règle.

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

Les bâtiments non jointifs doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 m, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 50 % maximum de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes.

ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 m au point le plus haut.

Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R111-27 (anciennement R111-21) du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions

spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments de patrimoine bâti préservés en vertu du Code de l'Urbanisme devront être conservés. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées,
- les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune

La couleur des façades :

- 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 les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les ouvertures

- Les vérandas sont autorisées si elles sont édifiées le long d'une façade autre que celle donnant sur la voie publique.

Les toitures

- Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).
- Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

POUR LES EXTENSIONS ET LES BATIMENTS ANNEXES

Les extensions ainsi que les annexes attenantes à la construction principale, autres que les vérandas et pergolas, doivent être réalisées, si elles sont visibles de l'espace public, en harmonie avec les constructions existantes.

Les annexes isolées pourront avoir des toitures monopente, les pentes étant orientées vers l'intérieur de la parcelle.

Clotures

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

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

En front à rue, dans la marge de recul et sur les autres limites séparatives :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires,
- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m,

Elles seront constituées :

- de murs ou de matériaux d'une hauteur de 2 m maximum, constitués de matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale,
- soit d'une haie vive,
- soit de murets :
 - en matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale
 - d'une hauteur de 0,8 m maximum, surmontés ou non de matériaux ajourés (grillages, grilles,...) doublé d'une haie végétale ;

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations (liste indicative en annexe).

D'autres types de clôtures (hauteur et matériaux) ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines ainsi que pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou à l'activité implanté.

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts et autres installations de stockage extérieur, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbuste pour 4 places de parking

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.
Les végétaux à planter seront choisis parmi les essences locales.

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. L'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisera la pénétration des eaux.

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE US 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE US 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation économique destinée à accueillir des activités artisanales, tertiaires et de services.

Cette zone est en partie concernée par des aléas miniers (cf dispositions générales et annexes).

Elle comprend un secteur UEa destinée exclusivement à recevoir les constructions et installations nécessaires au réseau routier.

La zone UEa est concernée, en partie, par le périmètre de protection du Château Ferme (monument historique inscrit – périmètre de 500 mètres).

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles liées à l'usage d'activité économique, artisanale, de bureaux ou de services.

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

Sont admis:

- La construction d'établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension, destinés à abriter des activités artisanales, commerciales, de services, ou administratives dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
 - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
- La reconstruction après sinistre, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité ainsi que l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ou annexes.
- Les constructions à usage d'habitations sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux autorisés,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et affouillements rendus indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol précisées à l'article UE2.
- Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol autorisées.

En secteur UEa sont admis :

- Les constructions et installations liées à l'exploitation du réseau routier, tels que les bâtiments d'exploitation et les logements du personnel d'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil. 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.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

VOIRIE

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

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

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

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

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

EAUX PLUVIALES

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales : tout projet d'infiltration devra être précédé d'une vérification des capacités d'infiltration des sols par des essais de perméabilité.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

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

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

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

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales par infiltration au plus près de sa source. L'impact de ces infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut-être imposé.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées à un débit limité à 2l/s/ha, après accord du gestionnaire, vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au propriétaire de l'exutoire.

En particulier, pour la gestion des eaux pluviales des lotissements, ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptibles de générer des débits importants d'eau, une note technique précise de gestion d'eaux pluviales doit être réalisée.

L'infiltration doit être envisagée dans un premier temps. Si cette technique n'est pas réalisable, il sera possible de prévoir, après tamponnement, un rejet limité à 2l/s/ha vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

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

EAUX USEES

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel ou les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les constructions nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau d'eau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, 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. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

EAUX RESIDUAIRES AUTRES QUE DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être obligatoirement enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

COLLECTE DES DECHETS

Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu sur la parcelle pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

La façade des constructions et installations doit respecter un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement des voies existantes.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes.

Il n'est pas fixé de règle en zone UEa.

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

Les constructions ou installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier (L) au point le plus proche de la limite séparative (H) soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m. ($L = H/2$).

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes.

Il n'est pas fixé de règle en zone UEa.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée à 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes.

Il n'est pas fixé de règle en zone UEa.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12m au point le plus élevé.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes

Il n'est pas fixé de règle en zone UEa.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R111-27 (anciennement R111-21) du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments de patrimoine bâti préservés en vertu de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions,

favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées,
- les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune

La couleur des façades :

- 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 les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les ouvertures

- Les vérandas sont autorisées si elles sont édifiées le long d'une façade autre que celle donnant sur la voie publique.

Les toitures

- Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).
- Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

POUR LES EXTENSIONS ET LES BATIMENTS ANNEXES

Les extensions ainsi que les annexes attenantes à la construction principale, autres que les vérandas et pergolas, doivent être réalisées, si elles sont visibles de l'espace public, en harmonie avec les constructions existantes.

Les annexes isolées pourront avoir des toitures monopente, les pentes étant orientées vers l'intérieur de la parcelle.

Clotures

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

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

En front à rue, dans la marge de recul et sur les autres limites séparatives :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires,
- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m,

Elles seront constituées :

- de murs ou de matériaux d'une hauteur de 2 m maximum, constitués de matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale,
- soit d'une haie vive,

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations (liste indicative en annexe).

D'autres types de clôtures (hauteur et matériaux) ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines ainsi que pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou à l'activité implanté.

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts et autres installations de stockage extérieur, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

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

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies publiques pour les véhicules de livraison, de transports, de services, du personnel et des visiteurs, ainsi que pour les véhicules 2 roues motorisés ou non.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations (liste indicative en annexe).
Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

Les espaces verts doivent couvrir au minimum 5 % de la superficie des unités foncières.

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

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. L'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisera la pénétration des eaux.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Les nouvelles constructions devront privilégier une implantation tirant parti d'une orientation bioclimatique

Apport solaire :

L'orientation sud est plus favorable qu'une orientation Nord.

Il devra être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Protection contre les vents :

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations devra chercher à minimiser les effets des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation à vocation exclusive habitat,

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- Les commerces et services,
- La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole.
- La création de terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations et utilisations du sol précisées à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble,
- les équipements publics comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prise pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.
- les installations et les constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les exhaussements et affouillements de sols, directement liés aux travaux de constructions ou à l'aménagement paysager des espaces non construits..
- les dispositifs communs de collecte des déchets ménagers, à condition qu'ils soient facilement accessibles pour l'ensemble des habitants de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

VOIRIE

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

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

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

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

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

EAUX PLUVIALES

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales : tout projet d'infiltration devra être précédé d'une vérification des capacités d'infiltration des sols par des essais de perméabilité.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

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

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

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

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales par infiltration au plus près de sa source. L'impact de ces infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut-être imposé.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées à un débit limité à 2l/s/ha, après accord du gestionnaire, vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au propriétaire de l'exutoire.

En particulier, pour la gestion des eaux pluviales des lotissements, ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptibles de générer des débits importants d'eau, une note technique précise de gestion d'eaux pluviales doit être réalisée.

L'infiltration doit être envisagée dans un premier temps. Si cette technique n'est pas réalisable, il sera possible de prévoir, après tamponnement, un rejet limité à 2l/s/ha vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

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

EAUX USEES

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel ou les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les constructions nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau d'eau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, 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. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

EAUX USEES LIEES AUX ACTIVITES

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

EAUX RESIDUAIRES AUTRES QUE DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être obligatoirement enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

COLLECTE DES DECHETS

Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu sur la parcelle pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

La façade des constructions et installations devra être implantée soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions ou installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement de la voie ou emprise publique ou privée, existante ou à créer ou des reculs minimum imposés.

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

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- s'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extension de hauteur limitée à 3 mètres au point le plus élevé

Les abris de jardin et annexes, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Pour les implantations liées au réseau de distribution et pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

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

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de l'unité foncière.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas fixé de règle.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur maximale des constructions mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 m au point le plus élevé.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R111-27 (anciennement R111-21) du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments de patrimoine bâti préservés en vertu de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées,
- les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune
- la modification de l'aspect originel des éléments de patrimoine identifiés.

La couleur des façades :

- 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 les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les ouvertures

- Les vérandas sont autorisées si elles sont édifiées le long d'une façade autre que celle donnant sur la voie publique.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation et les collectifs, ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation de l'énergie solaire.

Les toitures

- Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).
- Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation et les collectifs, ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

POUR LES EXTENSIONS ET LES BATIMENTS ANNEXES

Les extensions ainsi que les annexes attenantes à la construction principale, autres que les vérandas et pergolas, doivent être réalisées, si elles sont visibles de l'espace public, en harmonie avec les constructions existantes.

Les annexes isolées pourront avoir des toitures monopente, les pentes étant orientées vers l'intérieur de la parcelle.

Clotures

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

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

En front à rue, dans la marge de recul et sur les autres limites séparatives :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires,
- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m,

Elles seront constituées :

- de murs ou de matériaux d'une hauteur de 2 m maximum, constitués de matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale,
- soit d'une haie vive,
- soit de murets :
 - en matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale
 - d'une hauteur de 0,8 m maximum, surmontés ou non de matériaux ajourés (grillages, grilles,...) doublé d'une haie végétale ;

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations (liste indicative en annexe).

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts et autres installations de stockage extérieur, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les activités des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- Une place de stationnement minimum par logement en plus du garage.
- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'ensemble.

Une aire de demi-tour doit être aménagée pour permettre aux services de secours et de ramassage des ordures de pouvoir manœuvrer confortablement.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Outre les espaces voués à la circulation et au stationnement des véhicules, des espaces communs de détente, réellement aménagés devront concerner une superficie d'un seul tenant au moins égal à 5 % de celle du terrain utilisé dans le cadre d'une opération groupée supérieure ou égale à 5000 m².

Les dépôts et installations diverses autorisés, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et autres installations de stockage extérieur doivent être masqués par des écrans de verdure.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les végétaux à planter seront choisis parmi les essences locales. Les plantations remarquables d'arbres de haute tige et les aménagements paysagers existants et mettant en valeur le site devront être conservés et entretenus.

Aucun affouillement du sol ne sera autorisé à moins de 20 mètres des plantations remarquables existantes.

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. L'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisera la pénétration des eaux.

Les éléments de paysage naturels protégés, à conserver figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Les nouvelles constructions devront privilégier une implantation tirant parti d'une orientation bioclimatique

Apport solaire :

L'orientation sud est plus favorable qu'une orientation Nord.

Il devra être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Protection contre les vents :

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations devra chercher à minimiser les effets des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation à vocation d'activités artisanales, tertiaires et de services.

Elle comprend :

- un secteur 1AUEa, spécifique lié à l'urbanisation des terrains situés aux abords de la RD943 et de la RD941 (Le Prieure Fleuri).
- un secteur 1AUEb à vocation de service et de bureau.
- un secteur 1AUEbp, à vocation de service et de bureau présentant une dimension architecturale et patrimoniale (Couvent du Prieuré).

Application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme :

Une partie des zones 1AUE et 1AUEa sont concernées par l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et toute installation dans une bande de 75 m. de part et d'autre de l'axe de la RD 943 et de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'axe de l'A26, de la RD941.

Il est toutefois possible de déroger à ces règles dès lors que des règles justifiées et motivées, contenues dans le PLU attestent de la prise en compte des nuisances, de la sécurité ainsi que de la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage.

Ces cinq points ont été pris en compte. Des règles spécifiques intègrent ce présent règlement pour les deux secteurs concernés.

La zone 1AUE est concernée par le périmètre de protection du Château Ferme (monument historique inscrit – périmètre de 500 mètres).

La zone 1AUEb est en partie concernée par des aléas miniers (cf dispositions générales et annexes).

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

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux définis à l'article 2, notamment :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- La création de sièges d'exploitations et de bâtiments d'élevage agricole.
- La création de bâtiments industriels
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping et le caravanage,

ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

- Les bâtiments liés aux activités artisanales, de stockage, d'entreposage et leurs annexes classés ou non au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les bâtiments à usage de bureaux, de service, de commerces et d'hôtellerie.

- Les constructions à usage d'habitations sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux autorisés,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et affouillements rendus indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés.
- Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol autorisées.

En secteur 1AUEb et 1AUEbp sont autorisés uniquement les bâtiments liés aux activités de service et de bureau au titre de l'article R151-28 du code de l'urbanisme.

En sus, dans le secteur 1AUEbp sont autorisés :

- Le changement de destination de bâtiments de qualité architecturale traditionnelle dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement la dite qualité,
- Tout projet qui prend en compte le caractère patrimonial du bâtiment central. Les constructions et installations doivent, par ailleurs, respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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.

L'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront entraîner ni manœuvre, ni évolution de nature à perturber la circulation sur la voie publique.

Tout nouvel accès direct sur l'Autoroute A26 et ses bretelles ainsi que sur la RD 941 est interdit.

En secteur 1AUEa, les points d'accroche possibles s'effectueront :

- au droit du giratoire RD943/RD941, via un embranchement direct depuis la RD941,
- via la jonction vers le parc d'activités Actipolis.

VOIRIE

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

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (décrets n° 99-756, n° 99-

757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE 1AUE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

EAUX PLUVIALES

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales : tout projet d'infiltration devra être précédé d'une vérification des capacités d'infiltration des sols par des essais de perméabilité.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

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

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

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

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales par infiltration au plus près de sa source. L'impact de ces infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut-être imposé.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées à un débit limité à 2l/s/ha, après accord du gestionnaire, vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au propriétaire de l'exutoire.

En particulier, pour la gestion des eaux pluviales des lotissements, ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptibles de générer des débits importants d'eau, une note technique précise de gestion d'eaux pluviales doit être réalisée.

L'infiltration doit être envisagée dans un premier temps. Si cette technique n'est pas réalisable, il sera possible de prévoir, après tamponnement, un rejet limité à 2l/s/ha vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

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

EAUX USEES

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel ou les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les constructions nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations

souterraines jusqu'au réseau d'eau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, 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. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

EAUX RESIDUAIRES AUTRES QUE DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être obligatoirement enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

COLLECTE DES DECHETS

Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu **sur la parcelle** pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

ARTICLE 1AUE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

Le long de la RD 941, les constructions et installations devront être implantées avec un recul identique aux constructions voisines.

Le long de l'Autoroute A26 et de ses bretelles, les constructions et installations devront être implantées avec un recul minimal de 20 m. et maximal de 25 m. par rapport à la limite d'emprise.

Les constructions et installations devront être implantées avec un recul au moins égal à 10 m. de la limite d'emprise de la voirie interne à la zone.

En secteur 1AUEa et 1AUEb ce recul sera au moins égal à 5 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur 1AUEa, le long de la RD941 et de la RD 943, les constructions et installations devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

En secteur 1AUEb La façade des constructions et installations devra être implantée soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

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

Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment ou de l'installation sans pouvoir être inférieure à 5m.

Les constructions situées en limite avec la zone UE pourront s'implanter en limite séparative.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 m au point le plus élevé en secteur 1AUE et 13 mètres en secteur 1AUEa et 1AUEb N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

En secteur 1AUEbp, la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas excéder le point le plus élevé des constructions existantes.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R11-27 (anciennement R111-21) du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments de patrimoine bâti préservés en vertu de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Sont interdits :

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

La couleur des façades :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- les murs et toitures des bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- les toitures doivent être traitées avec des couleurs proches de celles des façades
- les matériaux et les couleurs utilisées devront constituer un ensemble harmonieux. La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante. Il lui sera préféré des teintes plus foncées ou des tons blanc cassé, crème ou gris clair. Les couleurs vives sont interdites y compris pour les menuiseries,
- L'implantation des constructions en façade des RD941, RD943, de l'A26 et de ses bretelles devra se faire de manière à valoriser l'effet qualitatif de la façade.

Logements de fonctions

- Ils devront être intégrés au corps du bâtiment principal à vocation d'activité.
- L'architecture des logements de fonction sera de même nature que celle du bâtiment principal (toiture, matériaux, teintes).

Sont interdits : les constructions de type pavillonnaire, les toitures à forte pente, les matériaux tels que la tuile ou l'ardoise.

Clôtures

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

Les clôtures devront se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur : hauteur : 2 m, teinte : vert foncé, forme : grilles et grillages rigides doublées d'une haie vive composée d'essences locales.

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

Citernes et postes électriques

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

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

Aires de stockages

Les dépôts à l'air libre et autres installations de stockage extérieurs, rendus nécessaires par l'activité devront être réalisés à l'arrière des bâtiments principaux de manière à ne pas être visible depuis les RD941, Autoroute A 26 et ses bretelles et RD943.

Ils seront en outre ceinturés d'un dispositif traité dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que le bâtiment.

En sus en secteur 1AUEa :

- Les dispositions relatives à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes doivent être conformes au code de l'environnement.

Les dispositions générales suivantes seront respectées pour les enseignes :

- Les enseignes doivent être intégrées au projet architectural,
- Les enseignes doivent être intégrées au volume de la façade et ne pas dépasser les limites de cette façade. Les enseignes dépassant la hauteur du bâtiment sont interdites.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT

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

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les véhicules de livraison, de transports, de services, du personnel et des visiteurs, ainsi que pour les véhicules 2 roues motorisés ou non.

En secteur 1AUE, seul le stationnement des véhicules légers sera autorisé en façade des RD941, Autoroute A 26 et ses bretelles, dans une bande de 5 mètres de large.

En secteur 1AUEa, les surfaces au sol des aires de stationnement sont portées à 100% de la surface de plancher des constructions commerciales.

En secteur 1AUEa, le pétitionnaire devra prévoir le stationnement des poids lourds à l'arrière de la façade principale.

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts doivent couvrir au minimum 5 % de la superficie des unités foncières.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales.

En zone 1AUEa, dans la marge de recul définie à l'article 6, le long de la RD 941, de la RD943 et de l'autoroute A26 et de ses bretelles, il sera procédé par l'aménageur de la zone à la plantation d'une haie et d'une bande engazonnées de 5 mètres de large. Cette haie sera composée d'essences locales. Cette bande est portée à 10 mètres en zone 1AUE.

Les aires de stationnement visibles de la RD941, de la RD943 et de l'autoroute A26 et de ses bretelles, de la RD doivent être masquées par des écrans de verdure.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. L'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisera la pénétration des eaux.

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE 1AUE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux zones, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ou qui accueillent des installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone comprend un secteur Ai, faiblement exposé à un aléa inondation par débordement, ruissellement ou remontées de nappes (cf. annexes du PLU).

Au sens du règlement du PPRI en application anticipée, le secteur Ai est un secteur urbanisé ou naturel soumis à aléa faible (la cote de référence est de 0,50 m + 0,20 m au-dessus du point le plus bas du terrain naturel de la parcelle concernée et situé en zone bleu clair – cf. annexes du PLU).

Application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme

La zone est concernée par l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et toute installation dans une bande de 75 m. de part et d'autre de l'axe de la RD943, et de 100 m. de part et d'autre de l'axe de l'A26, de la RD941 et de la RD86 ;

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

La zone A est concernée, en partie, par le périmètre de protection du Château Ferme (monument historique inscrit – périmètre de 500 mètres).

Les éléments de patrimoine naturels préservés en vertu du Code de l'Urbanisme devront être conservés. Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de ces zones (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations....), sauf projet d'intérêt public d'approvisionnement en eau, sont interdits.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Tous les modes d'occupation des sols qui ne sont pas autorisés par les dispositions de l'article 2.
- le stationnement isolé des caravanes,
- les dépôts d'ordures ménagères, de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...).

En sus, en secteur Ai sont interdits (cf. règlement en annexes du PLU) :

- Les habitations légères de loisirs,
- Les sous-sols et caves,
- Les campings,
- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets,
- Tout remblai non nécessaire à la mise hors d'eau de biens autorisés.
- L'aménagement ou l'extension d'un niveau en vue de l'habiter, en dessous de la cote de la crue centennale augmentée de 0,20m (sauf dans les cas d'impossibilité architecturale ou fonctionnelle avérées et relatifs aux extensions ou en aménagement de l'existant).
- L'implantation d'établissements recevant du public (ERP) sanitaires et sociaux;
- Toute reconstruction après destruction partielle ou totale d'un bâtiment causée directement ou indirectement par le phénomène d'inondation,
- Les activités de production ou de transformation, ainsi que le stockage de produits qui peuvent présenter un risque vis à vis de l'eau soit par réaction chimique soit par dispersion.

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

Sont admises, les constructions et installations réputées agricoles par l'article L311-1 du Code rural.

L'activité agricole

- la création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole.

L'activité complémentaire

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteintes au caractère de la zone et constituent un prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation.

Le logement de fonction

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation.

Les services publics

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les abris et annexes

- Si nécessaires à l'exploitation agricole.

Le changement de destination de bâtiments à destination agricole repérés au plan de zonage, dans la limite du bâti existant et à condition :

- de respecter la dite qualité architecturale ou patrimoniale
- Que la nouvelle destination soit :
- à destination d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant ;

- ou à destination d'activité de loisirs ou de restauration ou de chambre d'hôtes, de gîte rural, de table d'hôte, de chambre d'étudiant, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.

POUR LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITAT

Sont admis sous réserve des conditions ci-après :

- La réfection, l'amélioration et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.

En secteur Ai sont admis dans la mesure où ils limitent l'aggravation du risque par ailleurs et de ses effets, les occupations et utilisations des sols suivants (cf. règlement en annexes du PLU) :

- Les constructions et extensions de bâtiments directement liées au fonctionnement d'exploitations agricoles existantes,
- Les installations nécessaires à la mise aux normes de bâtiments d'élevage, ainsi que les extensions de bâtiments agricoles existants qui seraient strictement nécessaires à ces mises aux normes.
- Les bâtiments et installations agricoles, y compris les serres permanentes et les bâtiments d'élevage relevant ou non des installations classées, sous réserve :
 - qu'ils soient directement liés au fonctionnement des exploitations agricoles existantes
 - que les mesures de prévention suivantes soient intégrées dans la conception de l'installation : pour les activités d'élevage nécessitant le stockage d'effluents liquides, ce dernier devra obligatoirement être réalisé dans des ouvrages étanches de type hors-sol à ciel ouvert. Les pré-fossés enterrés équipés de pompes de relevage seront obligatoirement lestés et les parois seront rehaussées au-delà de la cote de référence.
- Les abris de jardins à la double condition qu'ils soient ancrés et que leur emprise au sol ne dépasse pas 12m².
- Les abris destinés aux animaux, ne créant pas de surface imperméabilisée et à condition de présenter des ouvertures permettant l'écoulement des eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

VOIRIE

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

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

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

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

EAUX PLUVIALES

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales : tout projet d'infiltration devra être précédé d'une vérification des capacités d'infiltration des sols par des essais de perméabilité.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

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

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

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

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales par infiltration au plus près de sa source. L'impact de ces infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut-être imposé.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées à un débit limité à 2l/s/ha, après accord du gestionnaire, vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au propriétaire de l'exutoire.

En particulier, pour la gestion des eaux pluviales des lotissements, ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptibles de générer des débits importants d'eau, une note technique précise de gestion d'eaux pluviales doit être réalisée.

L'infiltration doit être envisagée dans un premier temps. Si cette technique n'est pas réalisable, il sera possible de prévoir, après tamponnement, un rejet limité à 2l/s/ha vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

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

EAUX USEES

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel ou les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les constructions nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau d'eau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, 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. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

EAUX RESIDUAIRES LIEES AUX ACTIVITES

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

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

EAUX RESIDUAIRES AUTRES QUE DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduelles industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

COLLECTE DES DECHETS

Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu **sur la parcelle** pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ni aux travaux concourant à leur amélioration. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement sous réserve de justifications. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, l'extension des bâtiments existants avant la mise en vigueur du P.L.U est admise :

- Pour les bâtiments implantés à moins de 3 mètres de la limite séparative, sous réserve qu'il n'y ait pas réduction du retrait actuel.
- Pour les bâtiments déjà inscrits en limite séparative.

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

Dans le cas de constructions non accolées, une distance au moins égale à 4 mètres peut être imposée entre les constructions.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 15 m au point le plus élevé.
La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 7m au point le plus élevé.

De plus, les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder un étage sur rez de chaussée, les combles étant aménageables sur 1 seul niveau.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R111-27 (anciennement R111-21) du code de l'urbanisme , le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments de patrimoine bâti préservés en vertu de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées,
- les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune
- la modification de l'aspect originel des éléments de patrimoine identifiés.

La couleur des façades :

- 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 les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- L'utilisation de couleurs vives, ainsi que de la couleur blanche est réservée aux menuiseries et ouvrants.

Les ouvertures

- Les vérandas et les portes fenêtres sont autorisées si elles sont édifiées le long d'une façade autre que celle donnant sur la voie publique.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation et les collectifs, ainsi que pour la

construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation de l'énergie solaire.

Les toitures

- Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).
- Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

En cas d'utilisation d'utilisation de l'énergie solaire en toiture, une adaptation de la présente règle est admise pour permettre le fonctionnement du dispositif.

POUR LES EXTENSIONS ET LES BATIMENTS ANNEXES

Les extensions ainsi que les annexes attenantes à la construction principale, autres que les vérandas et pergolas, doivent être réalisées, si elles sont visibles de l'espace public, en harmonie avec les constructions existantes.

Les annexes isolées pourront avoir des toitures monopente, les pentes étant orientées vers l'intérieur de la parcelle.

Clotures

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées.

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ; elles peuvent être doublées, à l'intérieur de la parcelle, par un grillage ne dépassant pas une hauteur de 2 mètres.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité notamment les réseaux de haies en bordure de chemins.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les aires de stationnement doivent être plantées. Les nouvelles plantations doivent être, de préférence, d'essences locales variées.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être masquées.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond à une zone protégée au titre de l'occupation naturelle et de la qualité des paysages, elle recouvre notamment des espaces boisés.

La zone comprend :

- Un secteur Np, correspondant à une zone de protection des paysages.
- Un secteur Ni, secteur identifié comme zone d'expansion des crues et soumis par conséquent à un aléa inondation par débordement, ruissellement ou remontées de nappes, moyen et fort
(la cote de référence à prendre en compte pour tout projet va de 1,20 mètre à 1,70 mètre au-dessus du point le plus bas du terrain naturel de la parcelle – se référer au PPRI).

La zone N, Np est concernée, en partie, par le périmètre de protection du Château Ferme (monument historique inscrit – périmètre de 500 mètres).

Les éléments de patrimoine naturels préservés en vertu de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de ces zones (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations....), sauf projet d'intérêt public d'approvisionnement en eau, sont interdits.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article N2, y compris :

- le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus, vieux chiffons, ordures,...)

Sont interdits en secteur Ni :

- Tous sous-sols et caves,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les campings,
- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets,
- Tout remblai non nécessaire à la mise hors d'eau de biens autorisés.
- les extensions,
- les aménagements sauf ceux destinés à améliorer l'expansion des crues et qui participent ainsi à la lutte contre les inondations,

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

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

Dans toute la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public.
- La reconstruction, après sinistre, à l'identique, de même destination sur une même unité foncière.

POUR LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITAT

Sont admis sous réserve des conditions ci-après :

- La réfection, l'amélioration et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale et dans la limite de 50m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU.

En secteur Ni sont admis dans la mesure où ils limitent l'aggravation du risque par ailleurs et de ses effets, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- **Les constructions et extensions de bâtiments nécessaires à la continuité et à la pérennité des entreprises agricoles** ou leur permettant de s'adapter aux nouvelles normes sous réserve qu'ils soient liés à une exploitation agricole existante et sous réserve que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse,
- Les extensions limitées à 10m² d'emprise au sol qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité (conformément à la circulaire du 24 avril 1996 jointe en annexe),
- **Les abris destinés aux animaux**, ne créant pas de surface imperméabilisée et à condition de présenter des ouvertures permettant l'écoulement des eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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.

VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

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

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

EAUX PLUVIALES

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales : tout projet d'infiltration devra être précédé d'une vérification des capacités d'infiltration des sols par des essais de perméabilité.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

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

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

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

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales par infiltration au plus près de sa source. L'impact de ces infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut-être imposé.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées à un débit limité à 2l/s/ha, après accord du gestionnaire, vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au propriétaire de l'exutoire.

En particulier, pour la gestion des eaux pluviales des lotissements, ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptibles de générer des débits importants d'eau, une note technique précise de gestion d'eaux pluviales doit être réalisée.

L'infiltration doit être envisagée dans un premier temps. Si cette technique n'est pas réalisable, il sera possible de prévoir, après tamponnement, un rejet limité à 2l/s/ha vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

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

EAUX USEES

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel ou les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les constructions nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau d'eau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, 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. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

EAUX RESIDUAIRES LIEES AUX ACTIVITES

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

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

EAUX RESIDUAIRES AUTRES QUE DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduelles industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

COLLECTE DES DECHETS

Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu **sur la parcelle** pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

La façade des constructions et installations devra respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

Pour les implantations liées au réseau de distribution et pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes, il n'est pas fixé de règle.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

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

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone, la hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 m au point le plus élevé. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R111-27 (anciennement R111-21) du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments de patrimoine bâti préservés en vertu de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées,
- les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune
- la modification de l'aspect originel des éléments de patrimoine identifiés.

La couleur des façades :

- 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 les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- L'utilisation de couleurs vives, ainsi que de la couleur blanche est réservée aux menuiseries et ouvrants.

Les ouvertures

- Les vérandas et les portes fenêtres sont autorisées si elles sont édifiées le long d'une façade autre que celle donnant sur la voie publique.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation et les collectifs, ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation de l'énergie solaire.

Les toitures

- Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).
- Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

En cas d'utilisation d'utilisation de l'énergie solaire en toiture, une adaptation de la présente règle est admise pour permettre le fonctionnement du dispositif.

POUR LES EXTENSIONS ET LES BATIMENTS ANNEXES

Les extensions ainsi que les annexes attenantes à la construction principale, autres que les vérandas et pergolas, doivent être réalisées, si elles sont visibles de l'espace public, en harmonie avec les constructions existantes.

Les annexes isolées pourront avoir des toitures monopente, les pentes étant orientées vers l'intérieur de la parcelle.

Clotures

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées.

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ; elles peuvent être doublées, à l'intérieur de la parcelle, par un grillage ne dépassant pas une hauteur de 2 mètres.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité notamment les réseaux de haies en bordure de chemins.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les aires de stationnement doivent être plantées. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être masquées.

Les éléments de paysage naturels protégés, à conserver figurant au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE VI - ANNEXES

CHAPITRE I – LISTE INDICATIVE DES PLANTATIONS

Liste des arbres

- *Acer campestre* L, Erable champêtre
- *Acer platanoides* L, Erable plane
- *Acer pseudo platanus* L, Erable sycomore
- *Alnus glutinosa* (L.), Gaertn. Aulne glutineux I
- *Betula pendula* Roth Bouleau verruqueux I
- *Betula pubescens* Ehrh, Bouleau pubescent
- *Carpinus betulus* L. Charme commun I
- *Castanea sativa* Mill. Châtaignier commun [Châtaignier]
- *Fagus sylvatica* L. Hêtre commun
- *Frangula alnus* Mill. Bourdaine commune
- *Ilex aquifolium* L. Houx commun [Houx]
- *Populus tremula* L. Peuplier tremble [Tremble]
- *Prunus avium* (L.) L. Prunier merisier (s.l.)
- *Prunus spinosa* L. Prunier épineux [Prunellier]
- *Quercus petraea* Lieblein Chêne sessile [Rouvre]
- *Quercus robur* L. Chêne pédonculé
- *Rhamnus cathartica* L. Nerprun purgatif
- *Salix alba* L. Saule blanc
- *Salix atrocinerea* Brot. Saule roux
- *Salix caprea* L. Saule marsault
- *Salix cinerea* L. Saule cendré
- *Salix triandra* L. Saule à trois étamines [Saule amandier]
- *Salix viminalis* L. Saule des vanniers [Osier blanc]
- *Sorbus aucuparia* L. Sorbier des oiseleurs
- *Tilia cordata* Mill. Tilleul à petites feuilles
- *Tilia platyphyllos* Scop. Tilleul à larges feuilles
- *Ulex europaeus* L. Ajonc d'Europe
- *Viburnum opulus* L. Viorne obier

Liste des arbustes

- *Cornus sanguinea* L. subsp. *sanguinea* a, Cornouiller sanguin I
- *Corylus avellana* L. Noisetier commun
- *Crataegus laevigata* (Poir.) DC. subsp. *laevigata* Aubépine à deux styles
- *Cytisus scoparius* (L.) Link Cytise à balais commun [Genêt à balais]
- *Euonymus europaeus* L. Fusain d'Europe
- *Ligustrum vulgare* L. Troène commun
- *Ribes nigrum* L. Groseillier noir [Cassissier]
- *Ribes rubrum* L. Groseillier rouge [Groseillier à grappes]
- *Ribes uva-crispa* L. Groseillier épineux [Groseillier à maquereaux]