
PLU d'Ham-en-Artois

Règlement

REGULÉ - 9 FEV. 2016



Prescrit le : 22 juin 1999

Arrêté le : 10 septembre 2002

Approuvé le : 4 septembre 2003

Modification simplifiée approuvée le : 27 janvier 2016

ACTE RENDU EXECUTOIRE
APRES DEPOT EN PREFECTURE
LE 28/01/2016
ET PUBLICATION OU NOTIFICATION
DU 20/02/2016
Le Maire,

URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT

CS 60 200 Fiers-en-Escrebieux
59503 DOUAI Cedex
Tél. 03 62 07 80 00 - Fax. 03 62 07 80 01

DISPOSITIONS GENERALES	2
I. <i>champs d'application territoriale du plan</i>	2
II. <i>portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols</i>	2
III. <i>Division du territoire en zones</i>	3
IV. <i>Adaptations mineures</i>	4
V. <i>Mise en concordance d'un lotissement</i>	5
 TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
ZONE U	7
ZONE UH	16
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	23
ZONE 1AUA	24
ZONE 1AUB	31
ZONE 2AUA	38
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	42
AGRICOLES ET NATURELLES	42
ZONE AGRICOLE	43
ZONE NATURELLE	48
MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES	55
I. <i>MODALITES D'APPLICATION VISANT UN ENSEMBLE D'ARTICLES DU REGLEMENT DE ZONE</i>	55
II. <i>MODALITES D'APPLICATION CONCERNANT DIVERSES DISPOSITIONS DE CERTAINS ARTICLES DES REGLEMENTS DE ZONE</i>	56
III. <i>RAPPELS D'OBLIGATIONS</i>	66
IV. <i>DEFINITION DE DIVERSES TERMINOLOGIES</i>	66

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-16 et R. 123-21 du code de l'Urbanisme.

I. champs d'application territoriale du plan

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Ham-en-Artois.

II. portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après.

1. CODE DE L'URBANISME

1 °) Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R 111-2, R 111.3.2, R 111-4, R. 111-14-2 et R. 111-15 relatifs à la localisation et la desserte des constructions et l'article R 111-21 relatif à leur aspect (cf. Annexes documentaires).

2°) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (Article L 111-1-1),

3°) Les articles L 111-9 - L 111-10 - L123-5 - L 123-7 et L 313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer,

4°) L'article L 421 -4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique,

5°) L'article L 421-5 relatif à la desserte par les réseaux,

6°) L'article L. 111-1-4 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies express, déviations et routes à grande circulation,

7°) Les articles R. 443-1 à R. 445-2 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs,

8°) L'article L. 421-3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2. AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS

1 °) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé,

2°) Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R. 123-19 récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé.

3°) Le Code Rural, notamment l'article L. 111-3,

4°) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil, Code de l'Environnement,

5°) La Réglementation sur les Installations Classées,

6°) Le Règlement Sanitaire Départemental,

7°) La Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement : « Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint-Sauveur, Avenue du Bois, 59651 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal. »

III. Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines comprennent les zones et secteurs suivants :

- la ZONE U, zone urbaine mixte de moyenne densité comprenant :
 - le secteur Ua de plus grande densité,
 - le secteur Ub réservé spécifiquement aux équipements sportifs.
 - la zone UH, zone urbaine spécifique correspondant à l'emprise SNCF.

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

- la ZONE 1 AUb, zone spécifique d'urbanisation future à vocation d'activités économiques,
- la ZONE 2AUa, zone mixte d'urbanisation future à moyen ou long terme.

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

Les zones agricoles et naturelles comprennent les zones et secteurs suivants :

- la ZONE A, zone de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole
- la ZONE N, zones de protection des sites et des espaces naturels sensibles ou de qualité comprenant :
 - le secteur Na correspondant au périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable.

IV. Adaptations mineures

1°) Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

2°) Bâtiments existants de toute nature

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

3°) Lotissements et opérations groupées

Les dispositions des articles 3,5, 6,7 et 8 des zones urbaines peuvent ne pas s'appliquer aux opérations groupées qui ont fait l'objet d'un plan de composition élaboré conjointement avec les services compétents et présentent une qualité d'aménagement qui justifie cette adaptation. Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives d'un terrain d'assiette de l'opération.

On désigne par opérations groupées les permis de construire valant division parcellaire et ceux des lotissements qui font l'objet d'un plan d'implantation précis permettant aux futurs acquéreurs de connaître les possibilités d'implantation des constructions voisines de la leur. En zones urbaines, le cahier des charges d'un lotissement approuvé antérieurement à la publication d'un PLU peut prévaloir sur les dispositions des articles 5 à 9 du présent

règlement dans le but de préserver l'harmonie d'un ensemble de constructions en voie d'achèvement.

V. Mise en concordance d'un lotissement

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et d'un PLU qui intervient postérieurement, il est fait application de l'article L. 315-4 du code de l'Urbanisme.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

I. VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités non nuisantes et aux équipements publics. Elle correspond à l'ensemble de la zone urbanisée de la commune.

II. DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- un secteur Ua de plus grande densité où la hauteur des habitations est autorisée à R + 2 niveaux habitables et où les constructions doivent être implantées avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines.
- un secteur Ub où seules sont autorisées les constructions et installations liées aux équipements sportifs.

III. RAPPEL ET OBLIGATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999, dans une bande de 250 m. de part et d'autre de la plate-forme SNCF Arras - Dunkerque et, conformément à l'arrêté préfectoral du 23 août 2002, dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 188 telles qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

IV. MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE U 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS

- En dehors des équipements et installations publics ou privés destinés au tri sélectif des ordures ménagères, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...).
- L'ouverture de carrière.
- La création de terrains de camping et de caravanning.
- Le stationnement de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- La création de sièges d'exploitation agricole et la création de bâtiments d'élevage.
- Les puits et forages.

ARTICLE U 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

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

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRÈS A L'EXCEPTION DU SECTEUR Ub:

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, chaufferies collectives, ... ainsi que les dépôts et entrepôts liés à des activités commerciales ou de services comportant ou non des surfaces destinées au stationnement des véhicules nécessaires au fonctionnement de ces activités.

Les autres établissements à usage d'activités comportant des installations classées à condition que :

- compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone ;

- l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes pour les bâtiments agricoles.

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la

réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

DANS LE SECTEUR U_b NE SONT ADMIS QUE:

- Les équipements, installations, constructions et aménagements collectifs liés à des activités sportives, culturelles, et de loisirs, à l'exception des terrains de camping.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des équipements et installations autorisés et leurs annexes.
- Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure de toute nature ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les établissements et installations liées aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention,...), les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

Un terrain n'est considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées

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

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

Tout accès sur la RD 188 est interdit

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est conforme au Schéma directeur d'assainissement.

Ce dispositif doit être conçu de façon qu'il puisse être court-circuité dès que le logement sera desservi par un réseau d'assainissement des eaux usées effectif. Les eaux usées brutes générées par l'habitation seront connectées directement au réseau d'assainissement des eaux usées après accord de l'autorité compétente.

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements vigoureux. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans les réseaux publics.

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement résultant d'activités diverses au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

TELECOMMUNICATIONS / ELECTRICITE / TELEVISION / RADIODIFFUSION

Dans le cadre des lotissements et opérations groupées, la réalisation des branchements et des réseaux pourra être imposée en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'au pavillon ou à la limite de parcelle.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

~~En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m².~~

~~Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.~~

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

~~À l'exception du secteur Ua,~~ les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 m de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

~~Dans le secteur Ua, les constructions doivent être implantées avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines ou avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.~~

Dans toute la zone :

Les façades des constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de ~~25 m~~ 30 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie existante ou à créer ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 35 m. de l'axe de la RD188.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 6 m des berges de la Guarbecque et à moins de 10 m. de la limite du domaine ferroviaire.

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en bon état, en raison de la topographie du terrain adjacent à la route, en cas d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle, de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, de travaux d'amélioration ou d'extension de constructions existantes.

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

I- IMPLANTATION AVEC MARGE D'ISOLEMENT

1 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifée sur ces limites doit être telle que :

La différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < \text{ou égal } 2 L$).

2 - La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 10 m au moins des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation.

Cette disposition ne s'applique pas aux sièges d'exploitation agricole.

II-IMPLANTATION SUR LIMITES SÉPARATIVES

En front à rue, les constructions peuvent être édifées le long des limites séparatives dans une bande maximale de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de la construction la plus proche de l'alignement pouvant être admise ou imposée en application de l'article 6.

Au-delà de la bande des 20 m. les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
- b) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 4 m au droit de la limite séparative.
- c) lorsqu'il s'agit de l'extension d'une activité existante non nuisante et sans aggravation des nuisances, pour des raisons techniques et de nécessités fonctionnelles.

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

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

- Cette distance doit être au minimum de 3 m.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ua, l'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation et 80% pour les constructions à usage d'activité ou les constructions comportant un rez-de-chaussée commercial.

Dans le reste de la zone, l'emprise au sol ne peut excéder 40% de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation et 60% pour les constructions à usage d'activité.

Dans toute la zone cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments et d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux.

ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points en tenant compte du retrait effectif du bâtiment ($H = L$).

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter :

- plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, niveau de combles aménageables inclus (R+ 1 ou R + un seul niveau de combles aménageables), à l'exception du secteur Ua ;
- plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, niveau de combles aménageables inclus (R + 1 + un seul niveau de combles aménageables ou R + 2) dans le secteur Ua.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 10 m. au faîtage.

Le niveau du rez-de-chaussée des installations ou constructions devra se situer à moins de 0,8 m du niveau de la voirie.

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Sont interdits :

- ~~- les toitures terrasses ou monopente, les toitures dont la pente est inférieure à 12° ;~~
- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),...
- ~~- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois,...~~
- les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris, ...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées,...

CLÔTURES

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 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.

La partie pleine des clôtures ne pourra excéder 2 m.

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

A l'exception des logements sociaux, pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé deux places de stationnement par logement, y compris les garages. Il sera exigé en sus une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs dans le cas d'opérations d'aménagement non sociales.

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

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité

des véhicules de livraison et de services ;

- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places.

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les terrains figurés au plan de zonage sous la légende "plantation d'alignement existante à protéger", tout arbre abattu doit être remplacé.

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

Les opérations d'aménagement de plus de 1 ha doivent comporter 10 % d'espaces communs de détente réellement aménagés, dont les deux tiers d'un seul tenant.

ARTICLE U14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

~~Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.~~

ARTICLE U15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

~~Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.~~

ARTICLE U16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

~~Pour les projets créant une voirie nouvelle, Il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.~~

ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux emprises S.N.C.F. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer, notamment les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies.

II-DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions du règlement de la présente zone ne sont pas applicables aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

III- RAPPELS ET OBLIGATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999, dans une bande de 250 m. de part et d'autre de la plate-forme SNCF Arras - Dunkerque telle qu'elle figure au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

IV-MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre IV du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE UH 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS

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

ARTICLE UH 2 ■ TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

SONT ADMISES

Les constructions de toute nature, les dépôts, les exhaussements ou affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les installations à caractère commercial ou industriel de tiers implantées sur le domaine du chemin de fer et dont l'activité est liée par contrat à celle du chemin de fer sous réserve qu'après application des prescriptions imposées pour pallier les inconvénients qu'elles présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité, (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

I. 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, 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 est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les débouchés sur la voie de desserte nuisent à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

II. VOIRIE

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

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

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est conforme au schéma directeur d'assainissement.

Ce dispositif doit être conçu de façon qu'il puisse être court-circuité dès que le logement sera desservi par un réseau d'assainissement des eaux usées effectif. Les eaux usées brutes générées par l'habitation seront connectées directement au réseau d'assainissement des eaux usées après accord de l'autorité compétente.

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

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement résultant d'activités diverses au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Toutes les constructions et installations autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est recommandée par les Impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent respecter un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement.

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

IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives.

1 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I doit être telle que :

- la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < \text{ou égale } 2 L$).

2 - La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 6 m.

Des dispositions particulières pourront être édictées en raison d'impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

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

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

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser :

la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 8 m.

Ces hauteurs peuvent faire l'objet d'une adaptation mineure ne dépassant pas 0,5 m.

Toutefois ces hauteurs ne s'appliquent pas aux constructions et installations de l'exploitant lorsque les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou technologiques l'exigent.

La hauteur des cheminées et silos n'est pas réglementée en raison d'impératifs technologiques.

ARTICLE UH11 - ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Sont interdits :

- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...

- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois,...

- les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris,...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées,...

CLÔTURES

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 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.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.

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

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;

- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les

prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux limites de zone devront comporter des espaces verts, des rideaux d'arbres qui doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parking, ainsi que les dépôts et décharges.

ARTICLE UH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

~~Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.~~

ARTICLE UH15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

~~Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.~~

ARTICLE UH16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

~~Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.~~

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AUA

CARACTERE DE LA ZONE

I-VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés réservés pour une urbanisation future mixte de la commune.

II-RAPPELS ET OBLIGATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999, dans une bande de 250 m. de part et d'autre de la plate-forme SNCF Arras - Dunkerque telle qu'elle figure au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

III-MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE 1 AUa 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS:

La création de bâtiments et installations liées à des nouvelles activités industrielles. La création de nouvelle exploitation agricole et de bâtiments d'élevage.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets comme par exemple pneus usés, vieux chiffons, ordures,

La création de terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,

Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

ARTICLE 1 AUa 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et de respect du règlement :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions ou installations autres que l'habitat, sous réserve des interdictions énumérées à l'article 1 AUa 1 et des conditions ci-après:

-La création et l'extension de bâtiments liées à des établissements à usage d'activités artisanale, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

-Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou de service.

-Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

- les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE1 AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

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.

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

Lorsqu'un terrain est desservi par deux voies, il pourra être exigé que l'accès se fasse sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II-VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Dans tous les cas, la largeur de plate-forme de la voirie ne peut être inférieure à 4 m.

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE 1 AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit être obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

a- eaux usées

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées doit respecter ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

b- eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 2 litres par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée, réservoirs) pourra être imposée.

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

L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

ARTICLE 1 AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Néant.~~

~~Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.~~

ARTICLE 1 AUa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

~~La façade à rue des constructions principales doit être implantée avec un recul minimal de 5 mètres et maximal de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.~~

~~La façade à rue des constructions principales doit être implantée avec un recul minimal de 5 mètres et maximal de 30 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.~~

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication,...), à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface hors œuvre brute, pourront être implantés soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

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

La construction en limite séparative est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de la marge de recul minimum imposée à l'article 1AUa6.

Lorsque les constructions ou les installations observent un retrait par rapport à la limite séparative, 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 3m.

Au-delà de cette bande de 20 m comptés à partir de la marge de recul minimum imposée à l'article 1 AUa6, peuvent s'implanter en limite séparative, les constructions ou installations dont la hauteur n'excède pas 4 m au droit de la limite séparative concernée.

Les 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.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. 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 (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) dont la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface hors œuvre brute pourront s'implanter soit en limite séparative soit en recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 m.

ARTICLE 1 AUa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 40% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

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

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

ARTICLE 1 AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points en tenant compte du retrait effectif du bâtiment (H = L).

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, niveau de combles aménageables inclus (R +1 ou R + un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des constructions à usage d'activité, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 10 mètres au point le plus haut.

Le niveau du rez-de-chaussée des installations ou constructions devra se situer à moins de 0,8 m du niveau de la voie de desserte.

ARTICLE 1 AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions Générales :

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

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

Sont interdits :

- ~~les toitures terrasses ou monopentes, les toitures dont la pente est inférieure à 12°,~~
- les matériaux dégradés, comme par exemple parpaings cassés, tôles rouillées,...et, à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- ~~les imitations telles que fausses briques, faux pans de bois,...~~
- les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris,...) réalisées avec des matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées

Clôtures :

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m. à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0.80 m.

La partie pleine des clôtures ne pourra excéder 2 m.

ARTICLE 1 AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé code au minimum 2 places de stationnement automobile par logement.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi que pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 50 m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation (cette superficie permet le stationnement d'environ 2,5 véhicules). Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement ou à ses abords immédiats.

ARTICLE 1AUa 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

~~Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.~~

ARTICLE 1AUa15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

~~Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.~~

ARTICLE 1AUa16~ OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

~~Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.~~

ZONE 1 AUB

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, dont la vocation future est d'accueillir des activités commerciales, artisanales, de bureaux ou de services.

Une anticipation sur l'urbanisation sera autorisée sous réserve que le promoteur participe à la réalisation des équipements nécessaires et que les implantations ne constituent pas une gêne pour un aménagement rationnel futur de la zone.

II-RAPPELS ET OBLIGATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 23 août 2002, dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 188 telle qu'elle figure au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

III-MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE 1 AUB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

ARTICLE 1 AUB 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRÈS

Par anticipation sur l'urbanisation future, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération, est assuré compte tenu des taxes, contributions et participations exigibles, et sous réserve que le projet permette un aménagement cohérent du reste de la zone :

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

- Les installations et dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

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

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

- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux modes d'occupation des sols autorisés.

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

- Les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

Article 1 AUB 3- accès et voirie

Un terrain n'est considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées

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

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

Tout accès sur la RD 188 est interdit.

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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 au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est conforme au Schéma directeur d'assainissement.

Ce dispositif doit être conçu de façon qu'il puisse être court-circuité dès que le logement sera desservi par un réseau d'assainissement des eaux usées effectif. Les eaux usées brutes générées par l'habitation seront connectées directement au réseau d'assainissement des eaux usées après accord de l'autorité compétente.

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements vigueurs. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans les réseaux publics. ;

Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ELECTRICITE / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux devra être réalisée en souterrain, depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la construction ou limite de parcelle.

ARTICLE 1 AUb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1 AU b6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :

- 5 m de l'alignement de la RD 188 et des autres voies.
- 35 m. de l'axe de la déviation de la RD 188.

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

- I. Implantation par rapport aux limites des zones à vocation principale-actuelle ou future, d'habitat et de services

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

II- Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 5 m.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ne peut être inférieure à 5 m.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 5 m au moins des limites séparatives.

ARTICLE 1 AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

- Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE 1 AUb 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 40% de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation et 60% pour les constructions à usage d'activité.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments et d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux.

ARTICLE 1 AUb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, niveau de combles aménageables inclus (R+ 1 ou R + un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des autres bâtiments est limitée à 10 m au faîtage.

ARTICLE 1 AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Matériaux

Sont interdits les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées,... et, à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois,...

Les seuls matériaux ondulés autorisés sont les tôles nervurées.

Les façades réalisées en tôle nervurée ou tout matériau destiné à être recouvert doivent être de couleur claire dans les tons blanc cassé, crème, pierre calcaire,... L'alternance de brique et de béton ou de brique et de parpaing enduit pourra reproduire le traitement rouge-barre traditionnel brique-calcaire des façades.

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

Les toitures en tôle nervurée doivent être traitées avec des couleurs proches de celles des tuiles : teintes rouge-orangé, foncé ou clair.

Clôtures

Seuls sont autorisés les grilles et grillages rigides de couleur verte d'une hauteur maximale de 2 m.

ARTICLE 1 AUb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé deux places de stationnement par logement, y compris les garages.

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

- pour révolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places.

ARTICLE 1AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement visibles de la déviation de la RD188, 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 ceinturés par une haie végétale.

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

Sans préjudice des dispositions du précédent alinéa :

- les surfaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constituées soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol) soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes ;
- une surface minimum de 10 % de la surface totale de tout terrain doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain.
- dans la marge de recule minimum de 10 m imposée à l'article 7, des plantations composées d'arbres de hautes tiges implantés en quinconce sur toute la largeur de la marge de recul, seront complétées de taillis.

ARTICLE 1 AUb 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

~~Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.~~

ARTICLE 1AUb 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

~~Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.~~

ARTICLE 1AUb 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

~~Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.~~

ZONE 2AUA

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, actuellement réservée à l'agriculture, qu'il convient de protéger en vue d'une urbanisation mixte à longue échéance.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUa devra faire l'objet d'une procédure de modification et le Projet d'aménagement et de développement durables devra être complété d'un schéma présentant les principales caractéristiques d'aménagement de la zone

Les modes d'occupation des sols incompatibles avec la vocation actuelle de la zone ou compromettant son aménagement futur ne sont pas autorisés.

II-RAPPELS ET OBLIGATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999, dans une bande de 250 m. de part et d'autre de la plate-forme SNCF Arras - Dunkerque telle qu'elle figure au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

III-MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE 2 AUa 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS:

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2, y compris :

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

ARTICLE 2 AUa 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS CI-APRES

La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés aux exploitations agricoles à condition que l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.

Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole ou aux agriculteurs sous réserve qu'elles soient implantées à l'intérieur du corps de ferme ou, dans un rayon de 100 m., sur des parcelles attenantes ou lui faisant face.

La reconstruction de bâtiments sinistrés, dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nettes nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,2.

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

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

ARTICLE 2 AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, du fonctionnement de la circulation, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE 2 AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

A défaut de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

EFFLUENTS AGRICOLES

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

ARTICLE 2 AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 2 AUa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions doivent être implantées à 10 m au moins de l'axe des voies.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

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

Entre deux bâtiments, doit toujours être aménagée 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.

ARTICLE 2 AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 2 AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points en tenant compte du retrait effectif du bâtiment ($H = L$).

La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faîtage. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée.

ARTICLE 2 AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

ARTICLE 2 AUa 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE 2 AUa 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

ARTICLE 2 AUa 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

~~Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.~~

ARTICLE 2 AUa 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

~~Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.~~

ARTICLE 2 AUa 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

~~Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.~~

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

I VOCATION PRINCIPALE

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

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

II RAPPELS ET OBLIGATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999, dans une bande de 250 m. de part et d'autre de la plate-forme SNCF Arras - Dunkerque et, conformément à l'arrêté préfectoral du 23 août 2002, dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 188 telles qu'elle figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

III MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2, y compris :

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

ARTICLE A 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole ou aux agriculteurs sous réserve qu'elles soient implantées à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention,...), les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Un terrain n'est considéré comme constructible que, s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées

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

Tout accès à la RD 188 est interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

A défaut de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

ASSAINISSEMENT Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est conforme au Schéma directeur d'assainissement.

Ce dispositif doit être conçu de façon qu'il puisse être court-circuité dès que le logement sera desservi par un réseau d'assainissement des eaux usées effectif. Les eaux usées brutes générées par l'habitation seront connectées directement au réseau d'assainissement des eaux usées après accord de l'autorité compétente.

Effluents agricoles

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Néant.~~

~~Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.~~

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 10m de l'axe des voies.
- 35 m de l'axe de la déviation de la RD 188,
- 6 m. des berges du Guarbecque et du Fauquethun,
- 10 m. de la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 10 m au moins :

- des limites des zones à vocation principale d'habitat ;
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

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

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

- Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points en tenant compte du retrait effectif du bâtiment ($H = L$).

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée ou un niveau de combles aménageables (R + 1 ou R + combles aménageables).

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

CLOTURES

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

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE A14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

~~Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.~~

ARTICLE A15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

~~Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.~~

ARTICLE A16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

~~Néant.~~

ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces fragiles. Elle comprend des secteurs humides, les abords de la Guarbecque ainsi que des espaces bocagers dont le caractère paysager est à préserver.

II-DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- un secteur Na reprenant les prescriptions du périmètre de protection du captage d'eau potable de Molinghem.

III- RAPPELS ET OBLIGATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999, dans une bande de 250 m. de part et d'autre de la plate-forme SNCF Arras - Dunkerque et conformément à l'arrêté préfectoral du 23 août 2002, dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 188 telles qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

IV-MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2, y compris :

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

En sus, dans le secteur Na :

Sont interdits

- l'établissement de toute construction superficielle ou souterraine,
- le forage de puits,
- l'ouverture, l'exploitation et le remblaiement de carrières ou d'excavations,
- L'installation de dépôts de produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux (ordures ménagères, stockage d'hydrocarbures, etc...),
- l'implantation d'ouvrages de transport d'eaux usées, d'hydrocarbure, et de tout autres produits pouvant porter atteinte à la qualité des eaux.

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

SOUS RÉSERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRÈS SONT ADMIS QUE

Les équipements et aménagements collectifs liés à des activités culturelles et de loisirs à condition qu'ils ne comportent que des ouvrages de superstructures peu importants.

La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.

Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole ou aux agriculteurs sous réserve qu'elles soient implantées à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face.

La reconstruction de bâtiments sinistrés, dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nettes nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,2.

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

L'extension mesurée et la transformation pour des besoins familiaux des constructions existantes à condition que l'ensemble de la construction ne comporte qu'un seul logement.

L'extension mesurée, la transformation et l'aménagement de bâtiments existants pour répondre à des besoins d'hébergement et d'accueil des étudiants ou dans le cadre d'activités touristiques ou de loisirs (gîtes ruraux, fermes-auberges, manège de chevaux, écuries, ...) à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention,...) ou de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues

Les annexes et dépendances (abris de jardins, remises, garages,...) si leur hauteur ne dépasse pas 4 m. au faîtage et si leur surface au sol est inférieure ou égale à 9 m². Ces constructions ne pourront être réalisées que sur la parcelle bâtie ou contiguë à la parcelle qui supporte l'habitation.

En sus, dans le secteur Na :

Sont réglementés:

- l'établissement d'étables ou de stabulation libre,
- le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail, de fumier, engrais organiques ou chimiques, substances destinées à la lutte contre les ennemis des cultures, etc...

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Un terrain n'est considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées

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

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

Tout accès direct à la déviation de la RD188 est interdit.

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au

public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

A défaut de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est conforme au Schéma directeur d'assainissement.

Ce dispositif doit être conçu de façon qu'il puisse être court-circuité dès que le logement sera desservi par un réseau d'assainissement des eaux usées effectif. Les eaux usées brutes générées par l'habitation seront connectées directement au réseau d'assainissement des eaux usées après accord de l'autorité compétente.

Effluents agricoles

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Télécommunications / électricité / télévision / radiodiffusion

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Néant.~~

~~Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.~~

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 35 m de l'axe de la RD188,
- 10 m de l'axe des autres voies,
- 10 m. de la limite d'emprise du domaine ferroviaire,

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m des berges du Garbecque.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 10 m au moins :

- des limites des zones à vocation principale d'habitat ;
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

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

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

- Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points en tenant compte du retrait effectif du bâtiment ($H = L$).

La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faîtage. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

CLOTURES

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

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places.

ARTICLE N 13-ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer tels qu'ils figurent au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

~~Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.~~

ARTICLE N15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

~~Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.~~

ARTICLE N16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

~~Néant.~~

MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

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

a) EXTENSION DES BATIMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU PLU

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

2) Quelques soient les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, mais sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1) ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes, à la date de publication du PLU et pour permettre une extension mesurée destinée notamment à rendre mieux habitable un logement ou s'il s'agit de bâtiment recevant des activités, particulièrement afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer sensiblement l'importance.

Toutefois, les dispositions ci-dessus ou une partie d'entre-elles peuvent ne pas être applicables dans certaines zones ou secteurs de zone (îlot à rénover ou à remembrer par exemple) : il en est alors fait mention dans le chapeau de zone dit "Caractère de la zone" concernée.

b) RECONSTRUCTION DE BATIMENTS SINISTRES

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 du règlement de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent, dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, la surface de plancher hors œuvre de ce bâtiment peut par exception et sauf restriction éventuellement fixée à l'article 1, être autorisée dans la limite de celle existante avant sinistre. Par ailleurs, le permis de construire peut être accordé nonobstant les prescriptions fixées aux articles 3 à 13 lorsque les travaux permettent d'améliorer la conformité des immeubles reconstruits avec lesdites règles ou que tout au moins ces travaux n'aggravent pas la non-conformité des immeubles sinistrés avec ces règles.

c) LOTISSEMENTS APPROUVES ET ILOTS REMEMBRÉS A LA SUITE DE DOMMAGES DE GUERRE

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

II. MODALITES D'APPLICATION CONCERNANT DIVERSES DISPOSITIONS DE CERTAINS ARTICLES DES REGLEMENTS DE ZONE

ARTICLES 1 et 2 - CONSTRUCTIONS ADMISES OU ADMISES SOUS RESERVE DE RESPECTER DES CONDITIONS PARTICULIERES OU INTERDITES

a) ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurés au PLU, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (cf. article 13 du règlement de zone) ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ne sont autorisées dans ces espaces que :

- des constructions nécessaires à l'affectation forestière et à la protection contre l'incendie ;
- des installations, de préférence légères, liées à la fréquentation du public ;
- des extensions mesurées des bâtiments préexistants ;
- des extractions de matériaux lorsque le classement est appliqué à un terrain qui n'est pas encore boisé et sous réserve que l'autorisation d'exploitation de carrière, si elle est accordée, oblige le pétitionnaire à boiser le terrain après extraction des matériaux.

b) AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Des aires de stationnement ouvertes au public, pour plus de trois mois, peuvent être admises nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant éventuellement, et sous réserve,

- qu'elles soient liées à un mode d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone concernée ;

- et qu'elles répondent aux normes de stationnement imposées par l'article 12 du règlement de ladite zone et aux conditions particulières fixées éventuellement à l'article 1 dudit règlement.

C) INSTALLATIONS ANNEXES LIEES AUX ETABLISSEMENTS A USAGE D'ACTIVITES

Lorsqu'un règlement de zone autorise des établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées, sont automatiquement admises sans qu'il en soit fait nommément mention, à moins que le chapeau de zone (dit "Caractère de la zone") précise que les dispositions du présent paragraphe ne sont pas applicables dans la zone considérée : Les constructions à usage d'entrepôts, de bureaux ou de commerces qui constituent le complément administratif, technique ou commercial de ces établissements, ainsi que celles abritant les équipements liés à leur bon fonctionnement telles que cantines, salles de jeux et de sports, de soins...

D) OUVRAGES TECHNIQUES DES SERVICES PUBLICS

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, sont toujours admis (sauf dans les espaces boisés classés) les ouvrages techniques divers qui ne constituent pas des bâtiments et qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

E) CARRIERES - ETABLISSEMENTS D'ELEVAGE - DEPOTS DE VIEILLES FERRAILLES -VEHICULES DESAFFECTES - DECHETS ET ORDURES

Aux articles 1 et 2 des règlements de zone, les carrières, établissements renfermant des bovins, porcs, lapins et volailles et dépôts de vieille ferrailles, véhicules désaffectés, déchets et ordures, soumis à la législation sur les installations classées font l'objet de dispositions particulières indépendantes e celles concernant d'une manière générale les établissements relevant de cette législation.

En conséquence, quelles que soient les dispositions concernant directement les installations classées, ces carrières, établissements renfermant ces animaux, dépôts, ne sont interdits à l'article 2 (sauf lorsqu'est utilisée la formule "interdiction de tout le mode d'occupation ou d'utilisation du sol") et ne peuvent être autorisés sous conditions particulières à l'article 1 que si les dispositions de ces articles 1 et 2 les visent nommément.

Toutefois, dans les zones naturelles qui ne sont pas destinées à l'urbanisation future, pour ce qui est des établissements renfermant ces animaux, il y a lieu de considérer que lorsque sont admis les bâtiments agricoles, y sont également autorisées ipso facto les constructions nécessaires au logement de ces animaux sans qu'il en soit fait expressément mention (sauf dispositions contraires les visant nommément).

F) INTERDICTION DE TOUT MODE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

- L'article 2 de certains règlements de zone peut comporter la mention "tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols".

- Lorsque cette disposition est utilisée, sans autre précision, elle implique que :

- Sont interdites toutes les opérations soumises à réglementation telles celles sur :

- Le permis de construire, les lotissements

- Les installations classées (y compris les carrières, dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, déchets et ordures et établissements renfermant des animaux).

- Les installations ou travaux suivants lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois :

- parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

- aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules non soumis à autorisation au titre du stationnement des caravanes lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes ;

- affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 m.

- Les terrains de camping ou de camping et de caravanning,

- Le stationnement de caravanes sur terrains aménagés.

A l'exception :

- des clôtures (soumises éventuellement aux conditions particulières fixées par les règlements de zone).

- du stationnement des caravanes en dehors de terrains aménagés sous réserve que le terrain ne reçoive pas ensemble plus de six caravanes et étant entendu que ce stationnement est subordonné à l'octroi d'une autorisation préalable délivrée par le Maire au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme, lorsque celui-ci doit se poursuivre pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.

- des exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols éventuellement autorisés à l'article 1.

- Les divers ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (sauf dans les espaces boisés classés).

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

-LOTISSEMENTS ET OPERATIONS D'AMENAGEMENT

- Dans les lotissements et opérations d'aménagement, la desserte par les réseaux peut donner lieu à des prescriptions particulières.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

a) ILOTS DE PROPRIETE (encore dits unités foncières) EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU PLU.

b) - Dans les seules zones urbaines, à vocation principale d'habitat, des normes différentes de celles éventuellement fixées à l'article 5 sont admises pour les îlots de propriété existants (ou autorisés conformément à la réglementation applicable) à la date de publication du PLU, lorsqu'il s'avère que la construction est possible en respectant les règles prescrites par les autres articles 3 et 15.

Cependant, les normes de dimensions ou de superficies demeurent opposables lorsqu'elles ont été édictées en vue de susciter un remodelage du tissu urbain ou dans certaines zones de faible densité auquel cas le chapeau de zone dit "Caractère de la zone" le précise.

b) LOTISSEMENTS

En cas de lotissement, la norme de superficie minimum de parcelle éventuellement prescrite à l'article 5 pour qu'un terrain soit réputé constructible est considérée comme respectée lorsque la somme de la superficie de chacun des lots divisée par le nombre de lots atteint la norme exigible.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

-VOIES PRIVEES

- Pour l'application des règles d'implantation lorsqu'il s'agit de voies privées, c'est la limite effective de la voie qui se substitue à l'alignement.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) LES RECULS FACULTATIFS SONT ASSIMILES A DES RECULS VOLONTAIRES

- Pour déterminer la profondeur de la bande en front à rue à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent ou doivent être implantées sur limites séparatives, il y a lieu de considérer, à défaut de précisions à l'article 7, que cette bande se mesure, selon les dispositions de l'article 6, soit en fonction de l'obligation de s'implanter à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes, soit en fonction du recul par rapport à l'alignement ou à l'axe de la voie mais étant précisé que dans ce dernier cas il ne peut s'agir que d'un recul obligatoire et non facultatif (un recul même imposé en fonction d'un accès dénivelé créé pour la desserte d'un garage est assimilé à un recul facultatif).

b) OUVRAGES DE FAIBLE EMPRISE

- Pour déterminer la marge d'éloignement, ne sont pas pris en compte :

a) dans la limite d'une hauteur de 2 m les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminées, acrotères ;

b) dans la limite d'une largeur de 1 m les escaliers extérieurs, perrons, saillies de coffres de cheminées ;

c) dans la limite d'une largeur de 0 m 50, les balcons et les saillies de couverture tant en pignon qu'à l'égout du toit.

c) CONSTRUCTIONS JUMEEES PAR DES GARAGES

- Dans les programmes de constructions et lotissements, lorsqu'il s'agit d'habitations jumelées par des garages, il est admis pour le calcul de la marge d'isolement (L) que la hauteur (H) du bâtiment principal soit diminuée de la hauteur du garage en limite séparative, dans la limite d'un plafond de 3 m.

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

a) OUVRAGES DE FAIBLE EMPRISE

- Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également valables pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

b) NECESSITES FONCTIONNELLES

- Des règles différentes de celles éventuellement fixées à l'article 8 des règlements de zone sont applicables lorsqu'elles sont justifiées par des nécessités fonctionnelles.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

a) NECESSITES D'URBANISME OU D'ARCHITECTURE ET EXTENSION MESUREE DES BATIMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU PLU

- Sauf dans les espaces verts protégés éventuellement figurés au PLU, l'emprise au sol prescrite, le cas échéant, à l'article 9 du règlement de zone n'est pas applicable dans les cas justifiés par des raisons d'urbanisme ou d'architecture. Il en est de même pour permettre une extension mesurée des bâtiments existants à la date de publication du PLU, sauf dans certaines zones ou secteurs de zone (îlots à rénover ou à remettre par exemple) dont il est alors fait mention dans le chapeau de zone dit "Caractère de la zone".

b) LOTISSEMENTS ET OPERATIONS GROUPEES

- Pour les lotissements et opérations groupées, les dispositions éventuelles de l'article 9 sont considérées comme respectées lorsque la somme des emprises de l'ensemble des constructions ne dépasse pas la surface globale résultant de l'application du coefficient d'emprise de la zone à la surface du terrain, objet de l'opération.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A) HAUTEUR RELATIVE

Pour le calcul de la hauteur relative par rapport aux voies, telle qu'elle éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone :

a) OBLIGATION DE CONSTRUIRE EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT OPPOSE

- Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement opposé, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

b) VOIES A ELARGIR

- Si la voie doit être élargie, c'est l'emprise future portée au PLU qui est prise en compte.

c) VOIES PRIVEES

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

d) RECUS VOLONTAIRES

- Lorsque les dispositions de l'article 10 de la zone concernée n'apportent aucune précision en la matière, il y a lieu de considérer qu'un recul volontaire résultant des possibilités facultatives offertes par les dispositions de l'article 6 ne peut être pris en compte que sous réserve qu'il ait pour effet de permettre de respecter sensiblement pour la construction projetée la hauteur moyenne des bâtiments existants de même destination aux alentours immédiats.

e) VOIES EN PENTE

- Lorsque les voies sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade ou si la construction est très longue, les façades des bâtiments sont alors divisées en sections dont aucune ne peut excéder 30 m de longueur, et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

f) CONSTRUCTIONS ENTRE DEUX VOIES D'INEGALE LARGEUR OU DE NIVEAU DIFFERENT

- Si la distance entre deux voies d'inégale largeur ou de niveau différent est inférieure à 20 m la hauteur de la construction édifiée entre ces deux voies est régie par la voie la plus large ou de niveau NGF le plus élevé.

- G) CONSTRUCTIONS A L'ANGLE DE DEUX VOIES D'INEGALE LARGEUR

- Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle qui serait admise sur la voie la plus large sur une longueur qui n'excède pas 15 m.

Cette longueur est mesurée à partir du point d'intersection des alignements compte tenu éventuellement des retraits obligatoires.

h) POINTES DE PIGNON EN FAÇADE

- La hauteur relative H peut être augmentée de 2 m lorsque la façade sur rue comporte des pointes de pignon.

i) NOMBRE ENTIER D'ETAGES DROITS

- La hauteur relative H peut être augmentée de 1 mètre lorsque cette disposition permet d'édifier un nombre entier d'étages droits.

B) HAUTEUR ABSOLUE

j) NECESSITES FONCTIONNELLES

- Un dépassement de la hauteur absolue éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone, est admis lorsqu'il est justifié pour des nécessités fonctionnelles et que ne s'y opposent pas des motifs de protection tels que préservation de sites, points de vue, couloirs réservés pour futures lignes électriques haute tension.

C) HAUTEUR RELATIVE ET HAUTEUR ABSOLUE

k) DENT CREUSE

- Dans le cas de dent creuse, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à l'égout de la toiture, au faîtage, ou les deux à la fois, à partir de celle de l'une des deux constructions voisines, ou de la hauteur moyenne de celles-ci lorsque des motifs d'urbanisme ou d'architecture le justifient.

l) OUVRAGES DE FAIBLE EMPRISE

- Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également admises pour le calcul des limites de hauteur relative et absolue, sauf pour la hauteur absolue celles concernant les souches de cheminée et acrotères lorsque la construction est située dans un couloir réservé pour le passage de futures lignes électriques haute tension.

m) CLOCHERS D'EGLISE. BEFFROIS. EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE TELS QUE CHATEAU D'EAU

- Il peut être admis des règles de hauteur différentes (absolue et relative) pour les clochers d'église, beffrois, équipements d'infrastructure, tels que château d'eau, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

A) ESTIMATION DES BESOINS A SATISFAIRE A DEFAUT DE DISPOSITIONS NORMATIVES

-Lorsqu'un règlement de zone n'a pas fixé de dispositions particulières pour un type d'occupation ou d'utilisation du sol déterminé, mais qu'il précise que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire procède alors, à défaut d'assimilation possible avec les constructions ou établissements pour lesquels des normes ont été fixées, à une estimation des besoins à satisfaire.

B) DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Des normes de stationnement différentes de celles fixées par l'article 12 des règlements de zone sont admises si elles sont justifiées (sous réserve éventuellement de dispositions particulières) dans les cas suivants :

a) TAUX DE MOTORISATION FAIBLE

- Lorsqu'il s'agit de logements destinés à des habitants dont le taux de motorisation est manifestement faible (foyers de personnes âgées par exemple).

b) AMENAGEMENT - EXTENSION DE CONSTRUCTIONS OU ETABLISSEMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU PLU

- S'il s'agit d'aménagements ou d'extensions de constructions ou établissements existants à la date de publication du P.L.U. et dont la destination n'est pas modifiée lorsque sont maintenues les places de stationnement éventuellement préexistantes et réalisées celles nécessitées par les besoins nouveaux créés.

c) CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BATIMENT EXISTANT

- En cas de changement de destination lorsque le pétitionnaire justifie qu'il ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement exigées dans les conditions fixées à l'article 12 du règlement de zone et qu'il n'a pas par ailleurs la possibilité soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

d) BATIMENTS SINISTRES

- Pour la reconstruction après sinistre dans la mesure où sont réalisées, (en plus des

PLU d'Ham-en-Artois-Règlement-

III. RAPPELS D'OBLIGATIONS

a) COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES DANS LES ESPACES BOISES CLASSES

- Dans les espaces boisés classés figurés au PLU, qui sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

b) CLOTURES

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

c) INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

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

IV. DEFINITION DE DIVERSES TERMINOLOGIES

a) EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol est la surface que la projection verticale du bâtiment (balcons et ouvrages de faible emprise exclus) peut occuper sur le terrain.

b) ILOT DE PROPRIETE (ENCORE DIT UNITE FONCIERE)

- On entend par îlot de propriété une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou une même indivision.

c) OPERATION GROUPEE

- Il s'agit d'une opération de construction dans laquelle un ensemble de bâtiments est édifiée sur un îlot de propriété par une seule personne physique ou morale.

d) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS a été supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.