



SIVOM
COMMUNAUTE DU BRUAYSIS

Commune de Hermin

Plan Local d'Urbanisme Règlement

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

Sommaire

TITRE I	5
DISPOSITIONS GENERALES	5
 TITRE II :	 9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U	10
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH	19
 TITRE IV :	 27
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	27
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	28
 TITRE V :	 37
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	37
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	38
 ANNEXES	 45

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment à l'article R151-9 et suivants.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Hermin.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - DISPOSITIONS DU PLU

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

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

- Secteur Uj: zone urbaine identifiant les fonds de jardins des constructions existantes,

Il existe une zone UH, urbaine reprenant les installations publiques ou d'intérêt collectif.

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

- Secteur Ae : zone agricole spécifique à l'implantation d'activités en lien avec l'agriculture.

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

- ZONE N : zone naturelle de protection des sites et des paysages, des bois et des forêts.

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II ; les dispositions particulières des zones à urbaniser dans le TITRE III ; les dispositions particulières des zones agricoles dans le TITRE IV ; les dispositions particulières des zones naturelles dans le TITRE V du présent règlement.

B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES

Conformément au code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Des secteurs sont concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels de la Lawe prescrit par arrêté préfectoral du 01/10/2013. Les aléas sont :

- Inondation par une crue
- Inondation par ruissellement et coulées de boue
- Inondation par remontée de nappes naturelles

Les définitions contenues dans le lexique du présent règlement reprises en annexes doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable ; à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricoles ou forestières.

La commune est concernée :

- par l'aléa retrait gonflement des argiles de niveau faible. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.
- par le risque sismique de niveau faible.
- par le risque inondation par une crue
- par le risque inondation par ruissellement et coulées de boue
- par le risque inondation par remontée de nappes naturelles

ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

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

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

- 1) Les règles générales du règlement national d'urbanisme fixées aux articles R111-1 et suivants du code de l'urbanisme lorsqu'elles sont d'ordre public
- 2) Les articles L 102-13 - L 153-11 et L 424-1 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

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

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

III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU

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

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

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

Il s'agit du tissu urbain ancien de la commune dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément.

- Secteur Uj : zone urbaine de fonds de jardins, ou toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite.

Des éléments à protéger d'intérêt patrimoniaux et de paysage ont été repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU.

Pour information, cette zone est concernée par le périmètre du PPRN de la Lawe, prescrit le 01/10/2013. Les aléas associés sont le risque d'inondation par crue, le risque d'inondation par ruissellement et coulée de boue ainsi que le risque d'inondation par remontée de nappes naturelles.

La présence de ces risques est à prendre en compte pour toute opération d'aménagement et de construction.

Les constructions devront être rehaussées de 0,50m à partir du niveau du terrain naturel projeté afin de prendre en compte des axes de ruissellements identifiés.

Afin de prendre en compte le risque remontées de nappe phréatique de sensibilité moyenne/forte/très élevée/nappe affleurante, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- 2 - Les aires d'accueil des gens du voyage, l'implantation des parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs ;
- 3 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- 4 - La création de bâtiments d'élevage;
- 5- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- 6 – Les caves et sous-sols, compte tenu des risques d'inondations présents dans le secteur.

En secteur Uj, les constructions à usage d'habitation sont interdites.

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

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

1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement, à condition de ne pas entraîner d'aggravation ni d'augmentation des risques d'inondation ou par ailleurs de les réduire, sous réserve d'une étude justificative.

2 – Les caves et sous sols enterrés sont autorisés si la configuration du terrain le permet et à condition de prendre en considération le risque d'inondations.

3- Le stationnement isolé de caravane sous réserve de servir **d'habitation temporaire** lors de la réalisation de travaux ne permettant pas le logement sur place.

4 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émissions nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;

- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

- Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

En secteur Uj : sont autorisées les annexes d'une superficie maximale de 20m².

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Les constructions devront être rehaussées de 0,50m à partir du niveau du terrain naturel projeté afin de prendre en compte des axes de ruissellements identifiés.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

I - Accès

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

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

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

La création de deux constructions à usage d'habitation l'une derrière l'autre (dite en marteau), ainsi que d'une habitation derrière une autre sur une même parcelle sont interdites.

II - Voirie

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

ARTICLE U 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

Conformément aux prescriptions de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau.

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

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

Dans les zones d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire.

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

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

- Soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;
- Soit une filière soumise à l'agrément des ministères de l'état. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'état. La liste reprenant ces dispositifs est consultable sur le site interministériel consacré à l'assainissement non collectif.

Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement d'Artois Comm.

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

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires liées aux activités

Sont classées dans les eaux usées autres que domestiques et assimilables à un usage domestique, les eaux en provenance d'ateliers, garages, stations services, drogueries, petites industries alimentaires, établissements d'élevage et industries diverses.

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

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté d'autorisation de déversement. L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

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

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

Eaux résiduaires agricoles

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

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

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être implantées:

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit à l'alignement des constructions voisines existantes,
- soit avec un recul minimum de 5m de l'alignement de la voie ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas ces reculs.

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

A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

1. dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire.
2. au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :
 - ◆ pour permettre l'adossement sur une construction de même hauteur ou sensiblement équivalente,
 - ◆ lorsqu'il s'agit d'un bâtiment qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

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

B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait

pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau 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 ($L=H/2$).

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 2 mètres.

Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

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

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

Cette distance comptée horizontalement doit être au minimum égale à la hauteur de la construction la plus élevée ($H=L$), sans être inférieure à 6m en cas de deux constructions à usage d'habitation.

Des règles différentes peuvent être admises s'il s'agit de constructions de faible importance (abris, chenils, garages).

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Construction à usage d'habitation :

La hauteur des constructions mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9m au faitage hors ouvrage technique.

2. Pour les annexes aux constructions principales :

La hauteur ne peut dépasser 3m au faitage.

3. Pour les autres constructions :

La hauteur ne peut dépasser 12m au faitage.

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

1. Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions

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

En outre, sont interdits:

- L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...).
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris de jardin, réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs:

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

2. Dispositions particulières relatives aux clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures tant à l'alignement que sur la marge de recul doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.

En aucun cas la hauteur de la partie pleine ne devra excéder 2m.

Cette disposition ne s'applique pas aux exploitations agricoles.

ARTICLE U 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (cf.décrets n°99-756, n°99-757 du 31 aout 1999).

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement (y compris le garage), réalisé dans le domaine privé, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (PLA-TS), pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

2 - Autres constructions

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

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les dépôts et citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence d'essences variées.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article U11, l'usage d'essences régionales variées est prescrit.

Les unités de boisement et éléments paysagers remarquables repérés sont à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Une liste d'essences possibles est annexée au présent règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE U 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

ARTICLE U 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

Seule la pose de ces fourreaux et chambres techniques et non le déploiement des réseaux conditionnera l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH

Il s'agit des équipements publics et d'intérêt collectif de la commune dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément.

Pour information, cette zone est concernée par le périmètre du PPRN de la Lawe, prescrit le 01/10/2013. Les aléas associés sont le risque d'inondation par crue, le risque d'inondation par ruissellement et coulée de boue ainsi que le risque d'inondation par remontée de nappes naturelles.

La présence de ces risques est à prendre en compte pour toute opération d'aménagement et de construction.

Les constructions devront être rehaussées de 0,50m à partir du niveau du terrain naturel projeté afin de prendre en compte des axes de ruissellements identifiés.

Afin de prendre en compte le risque remontées de nappe phréatique de sensibilité moyenne/forte/très élevée/nappe affleurante, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

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

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- 2 - Les aires d'accueil des gens du voyage, l'implantation des parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs ;
- 3 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- 4 - La création de bâtiments d'élevage;
- 5- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- 6- Les caves sous sol, compte tenu du risque inondation présent sur le territoire communal.

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

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

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, à condition de ne pas entraîner d'aggravation ni d'augmentation des risques d'inondation ou par ailleurs de les réduire, sous réserve d'une étude justificative.

2 – Les équipements publics à caractère sportif, culturel et de loisir.

3 – Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.

Par ailleurs :

Les constructions devront être rehaussées de 0,50m à partir du niveau du terrain naturel projeté afin de prendre en compte des axes de ruissellements identifiés.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

I - Accès

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

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

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

II - Voirie

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

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

Conformément aux prescriptions de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau.

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

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

Dans les zones d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire.

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

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

- Soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;
- Soit une filière soumise à l'agrément des ministères de l'état. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'état. La liste reprenant ces dispositifs est consultable sur le site interministériel consacré à l'assainissement non collectif.

Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement d'Artois Comm.

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

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires liées aux activités

Sont classées dans les eaux usées autres que domestiques et assimilables à un usage domestique, les eaux en provenance d'ateliers, garages, stations services, drogueries, petites industries alimentaires, établissements d'élevage et industries diverses.

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

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté d'autorisation de déversement. L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

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

ARTICLE UH 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être implantées:

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit à l'alignement des constructions voisines existantes,
- soit avec un recul minimum de 5m de l'alignement de la voie ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas ces reculs.

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

IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau 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 ($L=H/2$).

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions ne peut être inférieure à 2 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3m entre deux constructions.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

1. Principes généraux

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

En outre, sont interdits:

- L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...).
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris de jardin, réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs:

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

2. Dispositions particulières relatives aux clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures tant à l'alignement que sur la marge de recul doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.

En aucun cas la hauteur de la partie pleine ne devra excéder 2m.

ARTICLE UH 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (cf.décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les dépôts et citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence d'essences variées.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article UH11, l'usage d'essences régionales variées est prescrit.

Une liste d'essences possibles est annexée au présent règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UH 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

ARTICLE UH 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée et protégée au titre de l'activité agricole.
Cette zone possède un secteur Ae spécifique à l'implantation d'activités en milieu agricole.

Pour information, cette zone est concernée par le périmètre du PPRN de la Lawe, prescrit le 01/10/2013. Les aléas associés sont le risque d'inondation par crue, le risque d'inondation par ruissellement et coulée de boue ainsi que le risque d'inondation par remontée de nappes naturelles.

La présence de ces risques est à prendre en compte pour toute opération d'aménagement et de construction.

Les constructions devront être rehaussées de 0,50m à partir du niveau du terrain naturel projeté afin de prendre en compte des axes de ruissellements identifiés.

Afin de prendre en compte le risque remontées de nappe phréatique de sensibilité moyenne/forte/très élevée/nappe affleurante, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.
Les constructions avec sous-sol et caves sont interdites étant donné que le territoire est soumis au risque d'inondation.

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

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

- 1 - La création, l'extension et la transformation de bâtiments liés aux activités agricoles (y compris bâtiments d'élevage) et ressortant ou non de la législation sur les installations classées.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin) lorsqu'elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la proximité immédiate et la présence permanente de l'exploitant.
- 3 - Les constructions et installations réputées agricoles, en vertu de l'article L311-1 du code rural, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone, restent limitées et constituent le prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation.
- 4 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

5- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis, à condition de ne pas entraîner d'aggravation ni d'augmentation des risques d'inondation ou par ailleurs de les réduire, sous réserve d'une étude justificative.

6- Concernant les constructions à usage d'habitation :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ;
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes situées sur la même unité foncière que la construction principale dans la limite de 20m² de surface plancher.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 50m² maximum de surface de plancher de la construction existante.
- Le changement de destination des bâtiments existants dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone et sous réserve de ne pas avoir pour effet de créer plus d'un logement.

En sus en secteur Ae sont autorisées les constructions et installations d'activités en lien avec l'agriculture.

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Les constructions devront être rehaussées de 0,50m à partir du niveau du terrain naturel projeté afin de prendre en compte des axes de ruissellements identifiés.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

I - Accès

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

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

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

II - Voirie

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

Conformément aux prescriptions de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau.

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

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

Dans les zones d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire.

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

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

- Soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;
- Soit une filière soumise à l'agrément des ministères de l'état. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'état. La liste reprenant ces dispositifs est consultable sur le site interministériel consacré à l'assainissement non collectif.

Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement d'Artois Comm.

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

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires liées aux activités

Sont classées dans les eaux usées autres que domestiques et assimilables à un usage domestique, les eaux en provenance d'ateliers, garages, stations services, drogueries, petites industries alimentaires, établissements d'élevage et industries diverses.

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

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté d'autorisation de déversement. L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

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

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

Eaux résiduaires agricoles

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

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

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m de l'alignement de la voie ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et pour permettre le prolongement de ceux-ci, ces marges de recul peuvent être réduite.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :
-10m des berges des cours d'eau non domaniaux et des berges des fossés.

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

A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire.

Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :

- ◆ pour permettre l'adossement sur une construction de même hauteur ou sensiblement équivalente,
- ◆ lorsqu'il s'agit d'un bâtiment qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

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

B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau 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 ($L=H/2$).

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension faite dans le prolongement de bâtiments existants ne respectant pas ces règles.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Ae l'emprise au sol est fixée à 40% de l'unité foncière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les autres constructions :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12m au faîtage hors ouvrage technique.

2. Construction à usage d'habitation :

La hauteur des constructions mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9m au faitage hors ouvrage technique.

3. Pour les annexes aux constructions principales :

La hauteur ne peut dépasser 3m au faîtage.

En zone Ae, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6m.

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

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

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.

Pour les constructions à usage d'habitation,

Sont interdits ;

- L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...).
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris de jardin, réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs:

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Dispositions particulières relatives aux clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures tant à l'alignement que sur la marge de recul doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.

En aucun cas la hauteur de la partie pleine ne devra excéder 2m.

ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement (y compris le garage), réalisé dans le domaine privé, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (PLA-TS), pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

Autres constructions

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément, constitués d'essences régionales variées.
- Les dépôts à l'air libre et citernes visibles depuis la voie publique doivent être obligatoirement ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences régionales variées.

Les plantations seront constituées de préférence d'essences régionales variées, une liste de ces essences est annexée au présent règlement.

Les unités de boisement et éléments paysagers remarquables repérés sont à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages.

Pour information, cette zone est concernée par le périmètre du PPRN de la Lawe, prescrit le 01/10/2013. Les aléas associés sont le risque d'inondation par crue, le risque d'inondation par ruissellement et coulée de boue ainsi que le risque d'inondation par remontée de nappes naturelles.

La présence de ces risques est à prendre en compte pour toute opération d'aménagement et de construction.

Les constructions devront être rehaussées de 0,50m à partir du niveau du terrain naturel projeté afin de prendre en compte des axes de ruissellements identifiés.

Afin de prendre en compte le risque remontées de nappe phréatique de sensibilité moyenne/forte/très élevée/nappe affleurante, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, à condition de ne pas entraîner d'aggravation ni d'augmentation des risques d'inondation ou par ailleurs de les réduire, sous réserve d'une étude justificative.
- Les équipements publics de faible importance tels que les équipements liés au captage, les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants.

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Les constructions devront être rehaussées de 0,50m à partir du niveau du terrain naturel projeté afin de prendre en compte des axes de ruissellements identifiés.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

I - Accès

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

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

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

II - Voirie

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

Conformément aux prescriptions de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau.

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

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

Dans les zones d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire.

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

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

- Soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;
- Soit une filière soumise à l'agrément des ministères de l'état. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'état. La liste reprenant ces dispositifs est consultable sur le site interministériel consacré à l'assainissement non collectif.

Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement d'Artois Comm.

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

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires liées aux activités

Sont classées dans les eaux usées autres que domestiques et assimilables à un usage domestique, les eaux en provenance d'ateliers, garages, stations services, drogueries, petites industries alimentaires, établissements d'élevage et industries diverses.

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

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté d'autorisation de déversement. L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Eaux résiduaires agricoles

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et pour permettre le prolongement de ceux-ci, ces marges de recul peuvent être réduite.

Aucune construction ne peut s'implanter à moins de :

-10m des berges des cours d'eau non domaniaux et des berges des fossés.

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

A - IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

Dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire.

Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :

- ◆ pour permettre l'adossement sur une construction de même hauteur ou sensiblement équivalente,
- ◆ lorsqu'il s'agit d'un bâtiment qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

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

B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau 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 ($L=H/2$).

Marge d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient

pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 2 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les unités de boisement et éléments paysagers remarquables repérés sont à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE

Pour les réseaux de communication électronique, les aménageurs devront réaliser sur la zone à aménager jusqu'à chacune des parcelles rendues constructibles les fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.

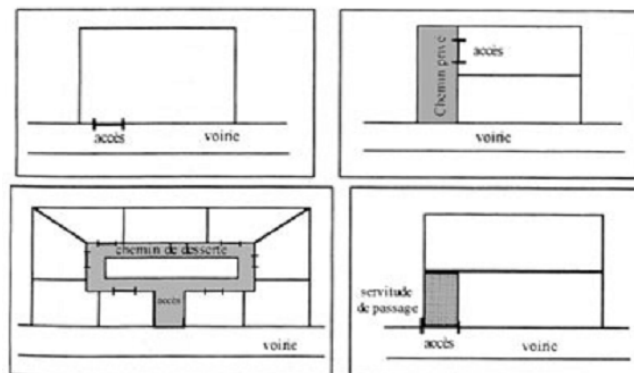
Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

ANNEXES

LEXIQUE

- Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



- Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

- Annexe

Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

- Bardage

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

- Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

- Chaussée

Partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

- Clôture

Barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

- Comble

Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

- Contigu

Qui touche à une limite, qui est accolé à une limite.

- Dent creuse

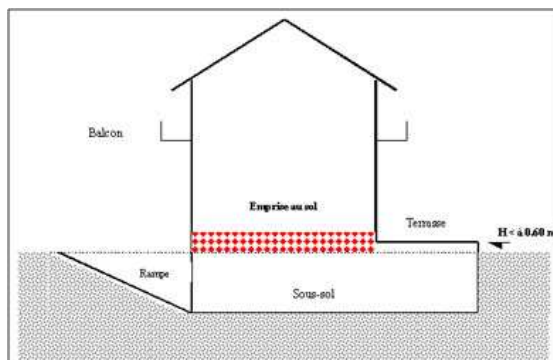
Parcelle non bâtie située entre deux parcelles bâties ayant façade sur rue.

- Egout du toit

Limite basse d'un pan de toiture.

- Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriel, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.



- Emprise publique

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

- Equipement d'intérêt collectif

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementation en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

- Espace boisé classé

Bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol.

- Extension

Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction.

Extensions



- Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faîtage constitue la ligne de pontage des eaux pluviales.

- Front à rue

Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

- Limite d'emprise publique et de voie

Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

- Limite latérale

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

- Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriété privées.

- Lucarnes :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

- Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

- Mur pignon

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

- Prospect

Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite.

- Surface habitable

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

- Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une indivision.

- Voie

La notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la

desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des construction ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

- Voie privée

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

LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES

ARBRES

Aulne glutineux	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Bouleau pubescent	(<i>Betula pubescens</i>)
Bouleau verruqueux	(<i>Betula pendula</i>)
Charme	(<i>Carpinus betulus</i>)
Chêne pédonculé	(<i>Quercus robur</i>)
Chêne sessile	(<i>Quercus petraea</i>)
Erable champêtre	(<i>Acer campestre</i>)
Erable sycomore	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Erable plane	(<i>Acer platanoides</i>)
Hêtre	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Merisier	(<i>Prunus avium</i>)
Noyer commun	(<i>Juglans regia</i>)
Peuplier grisard	(<i>Populus canescens</i>)
Peuplier tremble	(<i>Populus tremula</i>)
Saule blanc	(<i>Salix alba</i>)
Saule osier	(<i>Salix alba vittelina</i>)
Saule des vanniers	(<i>Salix viminalis</i>)
Sorbier des oiseleurs	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Tilleul à petites feuilles	(<i>Tilia cordata</i>)
Tilleul à grandes feuilles	(<i>Tilia platyphyllos</i>)

ARBUSTES

Ajonc d'Europe	(<i>Ulex europaeus</i>)
Aubépines	(<i>Crataegus monogyna et laevigata</i>)
Argousier	(<i>Hippophae rhamnoides</i>)
Bourdaine	(<i>Frangula alnus</i>)
Cornouiller sanguin °	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Eglantier	(<i>Rosa canina</i>)
Fusain d'Europe	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Houx	(<i>Ilex aquifolium</i>)
Lyciet °	(<i>Lycium barbarum</i>)
Nerprun purgatif	(<i>Rhamnus catharticus</i>)
Noisetier	(<i>Corylus avellana</i>)
Prunellier °	(<i>Prunus spinosa</i>)
Saule cendré	(<i>Salix cinerea</i>)
Saule marsault	(<i>Salix caprea</i>)
Troène commun	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Viorne mancienne	(<i>Viburnum lantana</i>)
Viorne obier	(<i>Viburnum opulus</i>)

ARBRES FRUITIERS

Pommiers
Poiriers Variétés
Cerisiers Régionales
Pruniers

Voir Centre Régional de Ressources Génétiques
03.20.67.03.51

ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL

Buddleia	(<i>Buddleia davidii</i>)
Buis	(<i>Buxus sempervirens</i>)
Chèvrefeuille	(<i>Lonicera periclymenum</i>)
Cytise	(<i>Laburnum anagyroides</i>)
Forsythia	(<i>Forsythia x intermedia</i>)
Genêt à balais	(<i>Cytisus scoparius</i>)
Groseillier sanguin	(<i>Ribes sanguineum</i>)
If	(<i>Taxus baccata</i>)
Lierre commun	(<i>Hedera helix</i>)
Seringat	(<i>Philadelphus coronarius</i>)
Symphorine blanche	(<i>Symphoricarpos albus</i>)

Arbres et arbustes pour bord de mer

Arbustes qui demandent des autorisations spéciales pour être plantées

° Arbustes qui drageonnent facilement (à caractère envahissant)