

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Marquion

RÈGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

ARTICLE I – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE II – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après.

I- CODE DE L'URBANISME

1°) Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R. 111-2, R. 111.3.2, R111-4, 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 – L. 123-5 – L. 123-7 – 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 habitation 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.

II- AUTRES LÉGISLATIONS ET RÈGLEMENTATIONS

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. 121-19 relatif au sursis à statuer et l'article L. 111-3 relatif au principe de réciprocité.

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 Règlementation 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. »

8°) La Loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transport terrestre et son décret d'application 95-21 du 9 janvier 1995, ainsi que l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités des voies en cinq catégories.

ARTICLE III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

LE TERRITOIRE COUVERT PAR CE PLAN LOCAL D'URBANISME EST DIVISÉ EN ZONES URBAINES, EN ZONES À URBANISER ET EN ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES

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 UA, zone urbaine du centre-bourg comprenant :

- Le sous-secteur UA(n), soumis à des risques de remontée de nappe

La ZONE UB, zone urbaine à vocation mixte de faible densité comprenant :

- Le sous-secteur UB(bc), situé dans la zone du bruit C du Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne de Cambrai-Epinoy
- Le sous-secteur UB(pr), correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable
- Le sous-secteur UB(pe), correspondant au périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable
- Le sous-secteur UB(n), soumis à des risques de remontées de nappe
- Le sous-secteur UB(z2), à risque technologique correspondant au périmètre Z2 de protection SEVESO

La ZONE UE, zone urbaine spécialisée destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services comprenant :

- Le secteur UEa, correspondant à la zone d'activité du port fluvial
- Le secteur UEb, correspond à la zone d'activité de la rue de Sauchy-Lestrée
- Le sous-secteur UEb(pe), correspondant au périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable
- Le sous-secteur UEb(z1), à risque technologique, correspondant au périmètre Z1 de protection SEVESO
- Le sous-secteur UEb(z2), à risque technologique, correspondant au périmètre Z2 de protection SEVESO

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

La ZONE 1AUa, zone mixte d'urbanisation future comprenant :

- Le sous-secteur 1AUa(pe), correspondant au périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable

La ZONE 2AUa(pr), zone mixte d'urbanisation future à moyen ou long terme, correspondant au périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable

La ZONE 2Aub, zone d'urbanisation future à moyen ou long terme à vocation d'activités comprenant :

- Le sous-secteur 2Aub(pe), correspondant au périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable

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

La ZONE A, zone de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole comprenant :

- Le sous-secteur A(bb), situé dans la zone du bruit B du Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne de Cambrai-Epinoy
- Le sous-secteur A(pr), correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable
- Le sous-secteur A(pe), correspondant au périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable
- Le sous-secteur A(n), soumis à des risques de remontées de nappe

La ZONE N, zone de protection des sites et des espaces naturels sensibles ou de qualité comprenant :

- Le secteur Na, réservé aux équipements sportifs et de loisirs
- Le secteur Nb, autorisant la reconstruction après sinistres des huttes de chasse
- Le secteur Nc, correspondant au site des anciennes carrières
- Le secteur Nd, correspondant au site de l'ancienne décharge
- Le sous-secteur N(n), soumis à des risques de remontée de nappe
- Le sous-secteur N(n), soumis à des risques de remontée de nappe
- Le sous-secteur N(d), autorisant les dépôts de boues de dragage des voies navigables
- Le sous-secteur N(pe), correspondant au périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable
- Le sous-secteur N(bb), situé dans la zone de bruit B du Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne de Cambrai-Epinoy
- Le sous-secteur N(bbd), autorisant les dépôts de boues de dragage des voies navigables

ARTICLE 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.

ARTICLE 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 II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone mixte de densité moyenne destinée à recevoir des habitations, des activités non nuisantes, des bureaux, des services et des équipements publics. Elle correspond au centre-bourg de la commune.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- Un sous-secteur UA(n) à risque de remontée de nappe dans lequel les rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doivent être obligatoirement rehaussés au-dessus du niveau de la voirie. Les sous-sols y sont interdits.

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.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre des voies de la RD 939, telles qu'elles figurent en annexes, les constructions exposées au bruit des voies de catégories 3 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995, les arrêtés du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines et de sapes de guerre. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

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

ARTICLE UA 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS :

- Les activités nuisantes ;
- La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ... ;
- Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de karting ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés ;
- Le stationnement de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.

SONT PLUS PARTICULIÈREMENT INTERDITS :

Dans le sous-secteur UA(n) :

- Les sous-sols.

ARTICLE UA 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

SONT ADMISES :

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 DE CONDITIONS SPÉCIALES :

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (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 exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;

Les installations, aménagements et équipements publics liés aux dépôts induits par le tri sélectif.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIE

I- ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie juridique, en application de l'article 682 du code civil.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier, ou autre accès, ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se raccorder, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : défense contre l'incendie, enlèvement des ordures, protection civile, brancardage, ...

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

Les groupes de garages individuels de plus de 2 garages doivent être disposés dans des parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

II- VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

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

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

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) ALIMENTATION EN 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.

2) EAUX INDUSTRIELLES

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

3) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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

- Il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;
- Les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- Il est en adéquation avec la nature du sol ;
- Il est conçu de façon à être mis hors circuit dès la mise en service du réseau collectif auquel la construction doit être raccordée.

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 résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol et la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking, et voies) de moins de 400m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400m² et 1000m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 100m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

- Réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 100m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

4) TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UA 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 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 700m².

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVÉ

Les constructions doivent être implantées, soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées soit en cas de reconstruction après sinistre d'immeubles existants ou en cas de travaux d'amélioration et d'extension de constructions existantes, soit en cas de construction de bâtiments et d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4 .

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 6m des berges de l'Agache.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

ARTICLE U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

I- IMPLANTATION AVEC MARGE D'ISOLEMENT

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3m. Elle est ramenée à 1m pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 12m² et d'une hauteur maximale de 2,5m.

Cette disposition ne s'applique pas aux sièges d'exploitations agricoles.

II- IMPLANTATION SUR LIMITES SÉPARATIVES

La construction de bâtiments joignant les limites parcellaires est autorisée :

- 1- A l'intérieur d'une bande de 25m de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite de constructibilité,
- 2- Au-delà de cette bande :
 - a) Lorsque les constructeurs sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs sensiblement équivalents ;
 - b) Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, industriel, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit avec tolérance de 1,50 mètres pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables,
 - c) Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées en cas de reconstruction après sinistres d'immeubles existants ou en cas de travaux d'amélioration et d'extension de constructions existantes, soit en cas de construction de bâtiments et d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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 sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- 40% de la superficie totale de la parcelle pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes quand la superficie du terrain est supérieure à 400 m² ;
- 60% de la superficie totale de la parcelle pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes quand la superficie du terrain est inférieure à 400 m² ;
- 60% de la superficie totale de la parcelle pour les constructions à usage d'activité et les rez-de-chaussée commerciaux quand la superficie du terrain est supérieure à 400 m² ;
- 80% de la superficie totale de la parcelle pour les constructions à usage d'activité et les rez-de-chaussée commerciaux quand la superficie du terrain est inférieure à 400 m².

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R + 1 + un seul niveau de combles aménagés).

La hauteur des constructions à usage d'activités est limitée à 9m au faîtage.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructures (château d'eau, installations E.D.F, tour de relais de faisceau hertzien, ...) ainsi que les constructions publiques à usage scolaire, sanitaire, hospitalier, et les édifices culturels ne sont pas soumis à cette règle.

En sus, dans le sous-secteur UA(n) :

Le seuil sur rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit se situer :

- Quand le terrain naturel est en déblai par rapport à l'axe de la route, au moins à 0,2 m et au plus à 0,7 m au-dessus de tout point de l'axe de la route ;
- Quand le terrain naturel est en surplomb par rapport à l'axe de la route, au plus à 0,7 m du niveau du terrain naturel.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

1) 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 matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur, les matériaux non 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, ... ;

2) DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Matériaux :

L'emploi du bois pour les façades des constructions à usage principal d'habitation est autorisé. Lorsque le bois est employé, il doit être constitué de bardages.

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Citernes et postes électriques :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, et les bandes de trois garages ou plus doivent être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

- Clôtures :

Pour les constructions nouvelles, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.

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

A l'angle des voies, 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.

Les clôtures en plaque béton sont interdites en façade ou dans la marge de recul.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera exigé :

- Au minimum deux places de stationnement par logement ;
- A l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

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.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les lotissements à usage d'habitation, les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, et sur les parcelles où sont édifiés des immeubles collectifs à usage d'habitation, dont le nombre de logements excède 10 unités, outre les espaces concernés par la circulation et le stationnement des véhicules, des espaces communs de détente, réellement aménagés, devront concerner une superficie au moins égale à 5% de celle du terrain utilisé dont les deux tiers d'un seul tenant.

Les plantations existantes doivent être remplacées et tout arbre de haute tige 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.

A l'exclusion des places publiques, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

I – VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone mixte de faible densité destinée à recevoir des habitations, des activités non nuisantes, des bureaux, des services et des équipements publics.

II – DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- Un sous-secteur UB(bc) situé dans la zone de bruit C du Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne de Cambrai-Epinoy, dans lequel les lotissements, opérations de logements groupés et zones d'aménagements concertés sont interdits,
- Un sous-secteur UB(pr), correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable,
- Un sous-secteur UB(pe), correspondant au périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable,
- Un sous-secteur UB(n), à risque de remontée de nappe dans lequel les rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doivent être obligatoirement rehaussés au-dessus du niveau de la voirie. Les sous-sols y sont interdits.
- Un sous-secteur UB(pez2), à risque technologique correspondant au périmètre Z2 de protection SEVESO (200 m),
- Un sous-secteur UB(pez2) autorisant spécifiquement une hauteur des constructions à usage d'activités agricoles de 15 mètres au faîtage maximum.

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.

Dans une bande de 300 m de part et d'autre des voies de l'autoroute A 26, telles qu'elles figurent en annexes, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère} catégorie, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995, les arrêtés du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre des voies de la RD 939, telles qu'elles figurent en annexes, les constructions exposées au bruit des voies de catégories 3 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995, les arrêtés du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines et de sapes de guerre. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

Une partie de la zone est concernée par le périmètre de protection SEVESO de l'usine Sangosse, aujourd'hui en cours de redéfinition. Dans le périmètre z1 et z2 de protection SEVESO, tels que définis au plan des servitudes d'utilité publique, tout permis de construire sera soumis, lors de l'instruction, à l'application du principe de précaution ouvert par l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous-réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ». A ce titre les services de la DRIRE – Centre Jean Monnet, av Paris 62400 BETHUNE – devront être consultés.

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

ARTICLE UB 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS :

- Les activités nuisantes ;
- La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ... ;
- Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de karting ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés ;
- Le stationnement de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.

SONT PLUS PARTICULIÈREMENT INTERDITS :

Dans le sous-secteur UB(bc) :

Les programmes de constructions de logements groupés sous forme de lotissements ou de zones d'aménagement concerté.

Dans le sous-secteur UB(pr) :

- Le forage de puits ;
- L'ouverture d'excavations, autres que carrières ;
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle ;
- Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail ;
- Le stockage du fumier, engrais organiques ou chimiques et de tout produit ou substance destinée à la fertilisation des sols ;
- Le stockage de tout produit ou substance destinée à la lutte contre les ennemis des cultures ;
- L'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail.

Dans le sous-secteur UB(n) :

Les sous-sols.

Dans le sous-secteur UB(z2) :

Les établissements recevant du public.

ARTICLE UB 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

SONT ADMISES :

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 DE CONDITIONS SPECIALES :

Dans toute la zone :

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (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 exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;

Les installations, aménagements et équipements publics liés aux dépôts induits par le tri sélectif.

Dans le sous-secteur UB(bc), sont spécifiquement admis :

Les constructions nouvelles si leur desserte est assurée par les équipements publics existants et si leur isolation à l'égard des bruits extérieurs est assurée.

Dans le sous-secteur UB(pr), sont soumises à autorisation préfectorale les activités suivantes :

L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées ;

L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux ;

Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux ;

Les constructions superficielles ;

Les extensions d'exploitations agricoles existantes.

Dans le sous-secteur UB(pe) sont soumises à autorisation préfectorale les activités suivantes :

Le forage de puits ;

L'ouverture d'excavations, autres que carrières ;

Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes ;

L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;

L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle qu'elles soient brutes ou épurées ;

L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux ;

Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature ;

L'épandage ou l'infiltration des lisiers d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCÈS ET VOIRIE

I – ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation, et qu'aucun aménagement particulier, ou autre accès, ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se raccorder, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : défense contre l'incendie, enlèvement des ordures, protection civile, brancardage, ...

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

Les groupes de garages individuels de plus de 2 garages doivent être disposés dans des parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

II – VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

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

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

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) ALIMENTATION EN 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.

2) EAUX INDUSTRIELLES

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

3) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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

- Il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;
- Les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- Il est en adéquation avec la nature du sol ;
- Il est conçu de façon à être mis hors circuit dès la mise en service du réseau collectif auquel la construction doit être raccordée.

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 résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking, et voies) de moins de 400m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400m² et 1000m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 100m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

- Réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (garage par exemple).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 100m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

4) TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITE / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

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

ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUES 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 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 700m².

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVÉ

La façade sur rue des constructions à usage d'habitation doit être implantée avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de la voie qui la dessert.

Toutefois, entre deux constructions implantées à moins de 5 m de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, les constructions doivent être implantées avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines existantes.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées, soit en cas de reconstruction après sinistres d'immeubles existants ou en cas de travaux d'amélioration et d'extension de constructions existantes, soit en cas de construction de bâtiments et d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 6 m des berges de l'Agache, et 10 m de la crête de berge du Canal du Nord. Ce recul est amené à 4 m de la limite du Domaine public fluvial si celles-ci se trouvent à plus de 6 m de la crête.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent ni aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux ni aux installations dont l'accès à la voie d'eau est indispensable.

ARTICLE UB – 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

I – IMPLANTATION AVEC MARGE D'ISOLEMENT

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 m. Elle est ramenée à 1 m pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 12m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m.

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

II – IMPLANTATION SUR LIMITES SÉPARATIVES

La construction de bâtiments joignant les limites parcellaires est autorisée :

- 1- A l'intérieur d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite de constructibilité ;
- 2- Au-delà de cette bande :
 - a) Lorsque les constructeurs sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs sensiblement équivalents ;
 - b) Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, industriel, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit avec tolérance de 1,50 mètres pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables ;
 - c) Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées soit en cas de reconstruction après sinistres d'immeubles existants ou en cas de travaux d'amélioration et d'extension de constructions existantes, soit en cas de construction de bâtiments et d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- 40% de la superficie totale de la parcelle pour les habitations,
- 60% de la superficie totale de la parcelle pour les activités.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménagés).

La hauteur des constructions à usage d'activités autres qu'agricoles est limitée à 7 m au faîtage.

La hauteur des constructions à usage d'activités agricoles autorisées dans la zone est limitée à 15 m au faîtage.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructures (château d'eau, installations E.D.F, tour de relais de faisceau hertzien ...) ainsi que les constructions publiques à usage scolaire, sanitaire, hospitalier, et les édifices culturels ne sont pas soumis à cette règle.

En sus, dans le sous-secteur UB(n) :

Le seuil sur rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit se situer :

- Quand le terrain naturel est en déblai par rapport à l'axe de la route, au moins à 0,2 m et au plus à 0,7 m au-dessus de tout point de l'axe de la route ;
- Quand le terrain naturel est en surplomb par rapport à l'axe de la route, au plus à 0,7 m du niveau du terrain naturel.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

1) 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 matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur, les matériaux non 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, ...) réalisés avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées ... ;

2) DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Matériaux :

L'emploi du bois pour les façades des constructions à usage principal d'habitation est autorisé. Lorsque le bois est employé, il doit être constitué de bardages.

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Citernes et postes électriques :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, et les bandes de trois garages ou plus doivent être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

- Clôtures :

Pour les constructions nouvelles, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.

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

A l'angle des voies, 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.

Les clôtures en plaque béton sont interdites en façade ou dans la marge de recul.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera exigé :

- Au minimum deux places de stationnement par logement ;
- A l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

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.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les lotissements à usage d'habitation, les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, et sur les parcelles où sont édifiées des immeubles collectifs à usage d'habitation, dont le nombre de logements excède 10 unités, outre les espaces concernés par la circulation et le stationnement des véhicules, des espaces de détente, réellement aménagés, devront concerner une superficie au moins égale à 5% de celle du terrain utilisé dont les deux tiers d'un seul tenant.

Les plantations existantes doivent être remplacées et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les dépôts et les aires de stockage extérieurs doivent être masqués par des écrans de verdure composés d'arbres de haute tige et de buissons.

A l'exclusion des places publiques, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UE

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

I – VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

II - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- Un secteur UEa, correspondant à la zone d'activités du port fluvial et comprenant un risque de remontée de nappe dans lequel les rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doivent être obligatoirement rehaussés au-dessus du niveau de la voirie. Les sous-sols y sont interdits.
- Un secteur UEb, correspondant à la zone d'activités de la rue de Sauchy-Lestrée.
- Un sous-secteur UEb(pe), correspondant au périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable.
- Un sous-secteur UEb(z1) à risque technologique correspondant au périmètre Z1 de protection SEVEVO (100m)
- Un sous-secteur UEb(z2) à risque technologique correspondant au périmètre de protection SEVSO (200m).

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.

Dans une bande de 300 m de part et d'autre des voies de l'autoroute A 26, telles qu'elles figurent en annexes, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère} catégorie, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et les arrêtés du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre des voies de la RD 939, telles qu'elles figurent en annexes, les constructions exposées au bruit des voies de catégorie 3 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995, les arrêtés du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines et de sapes de guerre. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

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

ARTICLE UE 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 2.

SONT PLUS PARTICULIÈREMENT INTERDITS :

Dans le secteur UEa :

Les sous-sols.

Dans le sous-secteur UEb(z1) :

Les constructions à usage d'habitation.

Dans le sous-secteur UEb(z2) :

Les établissements recevant du public ;

Les immeubles de grande hauteur ;

Les installations classées soumises à autorisation présentant un risque d'exposition.

ARTICLE UE 2 –TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

SONT ADMISES :

Dans toute la zone :

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 ;

Les constructions à usage de commerce de gros, bureaux et services qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés ;

Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée ;

Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que leur extension ou leur transformation dans la limite de 250m² de superficie hors-œuvre nette totale ;

Les bâtiments annexes et les garages liés aux habitations ;

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone ;

Les installations, aménagements et équipements publics liés aux dépôts induits par le tri sélectif ;

La reconstruction de même destination sur une même unité foncière ;

Les équipements d'infrastructure et de superstructure de toute nature ;

Les clôtures ;

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 ;

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

Dans le secteur UEa, sont spécifiquement admises :

L'extension des entreprises présentes sur la zone ;

Les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles liées à la voie d'eau comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone.

Dans le secteur UEb, sont spécifiquement admis :

Les établissements à usage d'activités artisanales ou industrielles comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone.

Dans le sous-secteur UEb(pe), sont soumises à autorisation préfectorale les activités suivantes :

- Le forage de puits ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;
- L'ouverture d'excavations, autre que carrières ;
- Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes ;
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle qu'elles soient brutes ou épurées ;
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux ;
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature ;
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

I – ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation, et qu'aucun aménagement particulier, ou autre accès, ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se raccorder, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : défense contre l'incendie, enlèvement des ordures, protection civile, brancardage, ...

II – VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

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

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

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) ALIMENTATION EN 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.

2) EAUX INDUSTRIELLES

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

3) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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

- Il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;
- Les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- Il est en adéquation avec la nature du sol ;
- Il est conçu de façon à être mis hors circuit dès la mise en service du réseau collectif auquel la construction doit être raccordée.

Eaux résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Réseau séparatif :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking, et voies) de moins de 400m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

- Réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations

d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

4) TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UE 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 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.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVÉ

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 m de la crête de berge du Canal du Nord. Ce recul est amené à 4 m de la limite du Domaine public fluvial si celles-ci se trouve à plus de 6 m de la crête.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent ni aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux ni aux installations dont l'accès à la voie d'eau est indispensable.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux implantations liées à la desserte par les réseaux.

I – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit :

- Au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points pour les constructions à usage d'habitation ou d'activité tertiaire ;
- Au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points pour les autres bâtiments.

Dans tous les cas, cette distance ne peut être inférieure à 4m.

Toutefois, l'implantation en limite séparative des constructions à usage d'habitation, de bureaux ou de services est admise à l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement.

II – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES AUTRES ZONES

Les constructions doivent être éloignées des limites des zones à vocation d'habitat actuelle (U) de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le proche de la limite de ces zones soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 15 m.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiment 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 ne peut être inférieure à 4m.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction ni à la construction de bâtiments et d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone :

La hauteur des constructions et installations est limitée à 15 m au faîtage, sauf en cas de contraintes techniques justifiées et soumises à autorisation (silo à grain, ...). N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes, silos, ...

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

Dans le secteur UEa :

Le seuil sur rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit se situer :

- Quand le terrain naturel est en déblai par rapport à l'axe de la route, au moins à 0,2 m et au plus à 0,7 m au-dessus de tout point de l'axe de la route ;
- Quand le terrain naturel est en surplomb par rapport à l'axe de la route, au plus à 0,7 m du niveau du terrain naturel.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

2) DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Matériaux :

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Citernes et postes électriques :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, et les bandes de trois garages ou plus doivent être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

- Clôtures :

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

Les clôtures, à l'alignement des voies et également sur les limites séparatives situées dans les marges de recul, doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et être constituée soit de haie plantée, soit de dispositifs grillagés confortés de haies vives. Les clôtures, situées sur les limites séparatives, pourront être constituées soit d'un grillage de 2 m de hauteur, soit d'une haie ou d'un grillage de 1,20 m si ce dispositif est adopté d'un commun accord par les propriétaires voisins.

Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent au caractère des constructions édifiées sur la parcelle ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera exigé au moins une place de stationnement par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat 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.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espaces verts dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10% de la superficie totale du terrain.

Les marges de reculement par rapport aux voiries et aux limites de zones devront comporter des espaces verts, des rideaux d'arbres de haute tige et des buissons associés éventuellement avec les aires de stationnement.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUa

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

CARACTÈRE DE LA ZONE

I – VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés réservés pour l'urbanisation future de la commune où ne sont admis que les lotissements et opérations groupées.

II – DIVISIONS DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- Un sous-secteur 1AUa(pe) correspondant au périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable.

III – RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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.

Dans une bande de 300 m de part et d'autre des voies de l'autoroute A 26, telles qu'elles figurent en annexes, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère} catégorie, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et les arrêtés du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre des voies de la RD 939, telles qu'elles figurent en annexes, les constructions exposées au bruit des voies de catégorie 3 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995, les arrêtés du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines et de sapes de guerre. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

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

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

SONT INTERDITS :

- Les établissements à usage d'activité industrielle ;
- La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole ;
- L'ouverture de carrières ;
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritux ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de karting ;
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés ;
- Le stationnement de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.

SONT PLUS PARTICULIÈREMENT INTERDITS :

Dans le sous-secteur 1AUa(n) :

Les sous-sols.

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

SONT ADMIS :

Dans toute la zone :

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 ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme de lotissements ou d'opérations groupées, sous réserve que le projet intéresse un programme minimum de 5 lots ou logements ou le restant d'un îlot ;
- Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins ;
- S'ils s'intègrent à une opération d'aménagement d'ensemble, les établissements à usage d'activité de commerce, artisanale, de bureaux ou de services, comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (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 équipements, installations, aménagements et les constructions liés aux services et équipements publics ;
- Les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les équipements d'infrastructure et de superstructure de toute nature ;
- Les installations de chantier pour la durée des opérations autorisées ;
- 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 ;
- La reconstruction de même destination sur une même unité foncière, l'extension ou la transformation des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 250 m² de superficie hors-œuvre nette totale ;
- Les annexes et dépendances (abris de jardin, 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 ;
- Les extensions des activités existantes ;
- Les activités agricoles ne nécessitant pas de bâtiment.

Dans le sous-secteur 1AUa(pe), sont soumises à autorisation préfectorale les activités suivantes :

Le forage de puits ;
L'ouverture d'excavations, autres que carrières ;
Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes ;

L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;

L'implantation d'ouvrage de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle qu'elles soient brutes ou épurées ;

L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux ;

Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature ;

L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUa 3 – ACCÈS ET VOIRIE

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

I – ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation, et qu'aucun aménagement particulier, ou autre accès, ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se raccorder, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : défense contre l'incendie, enlèvement des ordures, protection civile, brancardage, ...

Les groupes de garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposés à l'intérieur des parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

II – VOIRIE

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

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

ARTICLE 1AUa 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) ALIMENTATION EN 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.

2) EAUX INDUSTRIELLES

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

3) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif autonome est obligatoire. Il n'est autorisé qu'à la condition d'être conforme au Schéma directeur d'assainissement, s'il existe.

Eaux résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Réseau séparatif :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking, et voies) de moins de 400m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

- Réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

4) TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

ARTICLE 1AUa 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

La façade sur rue des constructions à usage d'habitation doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie qui la dessert.

Des règles différentes sont admises dans le cas d'implantation de bâtiments et d'équipements nécessaires à la desserte par les réseaux.

ARTICLE 1AUa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 m. Elle est ramenée à 1 m pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 12m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites parcellaires est autorisée :

- 1- A l'intérieur d'une bande de 25m de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite de constructibilité,
- 2- Au-delà de cette bande :
 - a) Lorsque les constructeurs sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs sensiblement équivalents ;
 - b) Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, industriel, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit avec tolérance de 1,50 mètres pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables,
 - c) Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées en cas de reconstruction après sinistre d'immeubles existants ou en cas de travaux d'amélioration et d'extension de constructions existantes, soit en cas de construction de bâtiments et d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

ARTICLE 1AUa 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- 40% de la superficie totale de la parcelle pour les habitations,
- 60% de la superficie totale de la parcelle pour les activités.

ARTICLE 1AUa 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménagés).

La hauteur des constructions à usage d'activités est limitée à 7 m au faîtage.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructures (château d'eau, installations E.D.F, tour de relais de faisceau hertzien ...) ainsi que les constructions publiques à usage scolaire, sanitaire, hospitalier, et les édifices culturels ne sont pas soumis à cette règle.

En sus, dans le sous-secteur 1AUa(n) :

Le seuil sur rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit se situer :

- Quand le terrain naturel est en déblai par rapport à l'axe de la route, au moins à 0,2 m et au plus à 0,7 m au-dessus de tout point de l'axe de la route ;
- Quand le terrain naturel est en surplomb par rapport à l'axe de la route, au plus à 0,7 m du niveau du terrain naturel.

ARTICLE 1AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR

1) 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 matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur, les matériaux non 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, ... ;

2) DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Matériaux :

L'emploi du bois pour les façades des constructions à usage principal d'habitation est autorisé. Lorsque le bois est employé, il doit être constitué de bardages.

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Citernes et postes électriques :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, et les bandes de trois garages ou plus doivent être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Clôtures :

Pour les constructions nouvelles, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.

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

A l'angle des voies, 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.

Les clôtures en plaque béton sont interdites en façade ou dans la marge de recul.

ARTICLE 1AUa 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera exigé :

- Au minimum deux places de stationnement par logement ;
- A l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

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.

ARTICLE 1AUa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les lotissements à usage d'habitation, les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, et sur les parcelles où sont édifiés des immeubles collectifs à usage d'habitation, dont le nombre de logements excède 10 unités, outre les espaces concernés par la circulation et le stationnement des véhicules, des espaces communs de détente, réellement aménagés, devront concerner une superficie au moins égale à 5% de celle du terrain utilisé dont les deux tiers d'un seul tenant.

Les plantations existantes doivent être remplacées et tout arbre de haute tige 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.

A l'exclusion des places publiques, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUa 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE 2AUa(pr)

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUa

CARACTÈRE DE LA ZONE

I – VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone non équipée actuellement réservée pour une urbanisation future à long terme. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.

II – RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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.

Dans une bande de 300 m de part et d'autre des voies de l'autoroute A 26, telles qu'elles figurent en annexes, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère} catégorie, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995, les arrêtés du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre des voies de la RD 939, telles qu'elles figurent en annexes, les constructions exposées au bruit des voies de catégorie 3 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995, les arrêtés du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines et de sapes de guerre. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

La zone est située dans le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable dont la réglementation et les prescriptions devront être prises en compte lors de la modification du PLU permettant d'ouvrir la zone à l'urbanisation.

La zone est soumise à l'article 52 de la loi 95-101 du 2 février 1995, dite « Loi Barnier », relative au renforcement de la protection de l'environnement, créant un nouvel article L-111-1 -4 au Code de l'Urbanisme. A ce titre, est classée la RD 939, pour laquelle un recul de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie est applicable, à défaut de justifications et motivations au regard de la qualité des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

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

ARTICLE 2AUa(pr) 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2 ;
- Le forage de puits ;
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle ;

- Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail ;
- Le stockage du fumier, engrais organiques ou chimiques et de tout produit ou substance destinée à la fertilisation des sols ;
- Le stockage de tout produit ou substance destinée à la lutte contre les ennemis des cultures ;
- L'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail ;

ARTICLE 2AUa(pr) 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SONT AUTORISÉS :

- Les extensions des activités existantes dans une zone urbaine limitrophe ;
- Les activités agricoles ne nécessitant pas de bâtiment ;
- Les équipements publics d'infrastructure ;
- Les clôtures

SONT SOUMISES A AUTORISATION PRÉFECTORALE LES ACTIVITÉS SUIVANTES :

- L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées ;
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux ;
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUa(pr) 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa(pr) 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa(pr) 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.

ARTICLE 2AUa(pr) 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa(pr) 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa(pr) 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucune distance ne sera imposée entre deux constructions sur une même parcelle.

ARTICLE 2AUa(pr) 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa(pr) 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa(pr) 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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. Elles doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

ARTICLE 2AUa(pr) 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa(pr) 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUa(pr) 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE 2AUb

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUb

CARACTÈRE DE LA ZONE

I – VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone non équipée actuellement réservée pour une urbanisation future à long terme à vocation d'activité. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.

II – DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- Un sous-secteur 2AUb(pe) correspondant au périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable.

III – RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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.

Dans une bande de 300 m de part et d'autre des voies de l'autoroute A 26, telles qu'elles figurent en annexes, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère} catégorie, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995, les arrêtés du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre des voies de la RD 939, telles qu'elles figurent en annexes, les constructions exposées au bruit des voies de catégorie 3 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995, les arrêtés du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines et de sapes de guerre. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

La zone est soumise au Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne de Cambrai-Epinoy, zone B et zone C, dont la réglementation et les prescriptions devront être prises en compte lors de la modification du PLU permettant d'ouvrir la zone à l'urbanisation.

La zone est soumise à l'article 52 de la loi 95-101 du 2 février 1995, dite « Loi Barnier », relative au renforcement de la protection de l'environnement, créant un nouvel article L-111-1 -4 au Code de l'Urbanisme. A ce titre, est classée la RD 939, pour laquelle un recul de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie est applicable, à défaut de justifications et motivations au regard de la qualité des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

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

ARTICLE 2Aub 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2 ;

ARTICLE 2Aub 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

SONT AUTORISÉS :

Dans toute la zone :

Les activités agricoles ne nécessitant pas de bâtiment ;

Les équipements publics d'infrastructure ;

Les clôtures.

Dans le sous-secteur 2Aub(pe), sont soumises à autorisation préfectorale les activités suivantes :

Le forage de puits ;

L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;

L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées ;

L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux ;

Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature ;

L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2Aub 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2Aub 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2Aub 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.

ARTICLE 2Aub 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2Aub 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2Aub 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucune distance ne sera imposée entre deux constructions sur une même parcelle.

ARTICLE 2Aub 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2Aub 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2Aub 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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. Elles doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

ARTICLE 2Aub 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2Aub 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2Aub 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

I – VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée réservée à l'activité 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 – DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- Un sous-secteur A (bb) situé dans la zone de bruit B du Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne de Cambrai-Epinoy ,
- Un sous-secteur A(pr), correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable,
- Un sous-secteur A(pe), correspondant au périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable,
- Un sous-secteur A(z2), à risque technologique correspondant au périmètre de protection SEVESO Z2 (200m).

III – RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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.

Dans une bande de 300 m de part et d'autre des voies de l'autoroute A 26, telles qu'elles figurent en annexes, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère} catégorie, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995, les arrêtés du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre des voies de la RD 939, telles qu'elles figurent en annexes, les constructions exposées au bruit des voies de catégorie 3 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995, les arrêtés du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines et de sapes de guerre. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

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

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, ...)

SONT PLUS QUE PARTICULIÈREMENT INTERDITS :

Dans le sous-secteur A(bb) :

Toutes constructions nouvelles.

Dans le sous-secteur A(pr) :

- Le forage de puits ;
- L'ouverture d'excavations, autres que carrières ;
- Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes ;
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle ;
- Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail ;
- Le stockage du fumier, engrais organiques ou chimiques et de tout produit ou substance destinée à la fertilisation des sols ;
- Le stockage de tout produit ou substance destinée à la lutte contre les ennemis des cultures ;
- L'établissement d'étables ou de stabulations libres ;
- L'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail ;
- Le camping (même sauvage) et le stationnement de caravanes.

Dans le sous-secteur A(z2) :

Toutes constructions nouvelles.

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

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

Dans toute la zone :

- 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 et à une distance maximale de 100 m du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé) ;
- 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 ;
- Les constructions et installations d'infrastructure ou de superstructure liées au fonctionnement de l'autoroute A26 ;
- La reconstruction à l'identique des huttes de chasse.

Dans le sous-secteur A(pr), sont soumises à autorisation préfectorale les activités suivantes :

- L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées ;
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux ;
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquide ou gazeux.

Dans le sous-secteur A(pe), sont soumises à autorisation préfectorale les activités suivantes :

- Le forage de puits ;
- L'ouverture d'excavations, autres que carrières ;
- Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes ;
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle qu'elles soient brutes ou épurées ;
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux ;
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature ;
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIE

I - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation, et qu'aucun aménagement particulier, ou autre accès, ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se raccorder, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : défense contre l'incendie, enlèvement des ordures, protection civile, brancardage, ...

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

II – VOIRIE

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

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

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) ALIMENTATION EN 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.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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

- Il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;
- Les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- Il est en adéquation avec la nature du sol ;
- Il est conçu de façon à être mis hors circuit dès la mise en service du réseau collectif auquel la construction doit être raccordée.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. 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 collectant ces eaux.

En l'absence de réseau collecteur, 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.

3) 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

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 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 700m².

ARTICLE A6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVÉ

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m des voiries.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 m.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existant, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Sans préjudice de la réglementation en vigueur les concernant, les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 m au moins :

- Des limites des zones UA, UB, UE, 1AU, 2AUa et 2AUb ;
- 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 MÊME PROPRIÉTÉ

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménagés).

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

1) 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 matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur, les matériaux non 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, ... ;

Les toitures terrasses ou mono-pente, pour les constructions à usage principal d'habitation.

2) DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Matériaux :

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Citernes et postes électriques :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, et les bandes de trois garages ou plus doivent être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

- Clôtures :

Pour les constructions nouvelles, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.

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

A l'angle des voies, 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 A 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

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

- Au minimum deux places de stationnement par logement ;

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.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être remplacées et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les dépôts et les aires de stockage extérieurs doivent être masqués par des écrans de verdure composés d'arbres de haute tige et de buissons.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE N

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

I – VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle correspondant à la zone humide du complexe de la vallée de la Sensée, aux anciennes zones de carrières et à l'ancienne décharge.

II – DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- Un secteur Na réservé aux équipements sportifs et de loisirs, soumis à remontée de nappe ;
- Un secteur Nb autorisant la reconstruction après sinistre des huttes de chasse réglementairement autorisées ;
- Un secteur Nc correspondant aux anciennes carrières ;
- Un sous-secteur Nc(pe), correspondant au périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable ;
- Un secteur Nd correspondant à l'ancienne décharge d'ordures ;
- Un sous-secteur N(n) de protection du complexe de la vallée de la Sensée, soumis à remontée de nappe ;
- Un sous-secteur N(d) admettant les dépôts de boues de dragage des voies navigables ;
- Un sous-secteur N(bb) situé dans la zone de bruit B du Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne de Cambrai-Epinoy.

III – RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines et de sapes de guerre. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

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

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

SONT INTERDITS :

Dans toute la zone :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, y compris la création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage, à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

Dans le sous-secteur N(n), sont plus particulièrement interdits :

Les sous-sols.

Dans le sous-secteur N(bb), sont interdites :

Toutes constructions nouvelles.

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

SONT ADMIS :

Dans toute la zone :

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 clôtures ;

La reconstruction à l'identique des huttes de chasse.

Dans toute la zone, à l'exception du sous-secteur N(bb) :

Les bâtiments et installations liées aux services et équipements publics et d'intérêt collectif.

En sus, dans le secteur Na, sont admis :

Les équipements, bâtiments et installations à usage sportif et de loisirs ;

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.

En sus, dans les secteurs Nb et Nc, sont admis :

La reconstruction à l'identique des huttes de chasse réglementairement autorisées.

En sus, dans les sous-secteur N(nd) et N(bbd), sont admis :

Les dépôts de boues de dragage des voies navigables ;

Dans le sous-secteurs Nc(pe), sont soumises à autorisation préfectorale les activités suivantes :

Le forage de puits ;

L'ouverture d'excavations, autres que carrières ;

Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes ;

L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;

L'implantation d'ouvrage de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle qu'elles soient brutes ou épurées ;

L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux ;

Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature ;

L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIE

I - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation, et qu'aucun aménagement particulier, ou autre accès, ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se raccorder, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : défense contre l'incendie, enlèvement des ordures, protection civile, brancardage, ...

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

II – VOIRIE

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

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

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) ALIMENTATION EN 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.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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

- Il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;
- Les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- Il est en adéquation avec la nature du sol ;
- Il est conçu de façon à être mis hors circuit dès la mise en service du réseau collectif auquel la construction doit être raccordée.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu rural est interdit.

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 collectant ces eaux.

En l'absence de réseau collecteur, 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.

3) TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE N 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.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVÉ

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m des voiries.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 6 m des berges de l'Agache, et à 10 m de la crête de berge du Canal du Nord. Ce recul est amené à 4 m de la limite du Domaine public fluvial si celles-ci se trouvent à plus de 6 m de la crête.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent ni aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux ni aux installations dont l'accès à la voie d'eau est indispensable.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 m. Elle est ramenée à 1 m pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménagés).

En sus, dans le sous-secteur N(n) :

Le seuil sur rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit se situer :

- Quand le terrain naturel est en déblai par rapport à l'axe de la route, au moins à 0,2 m et au plus à 0,7 m au-dessus de tout point de l'axe de la route ;
- Quand le terrain naturel est en surplomb par rapport à l'axe de la route, au plus à 0,7 m du niveau du terrain naturel.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

1) 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 matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur, les matériaux non 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, ... ;

Les toitures terrasses ou mono-pente, pour les constructions à usage principal d'habitation.

2) DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Matériaux :

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Citernes et postes électriques :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, et les bandes de trois garages ou plus doivent être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

- Clôtures :

Pour les constructions nouvelles, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.

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

A l'angle des voies, 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.

Les clôtures en plaque béton en façade sont interdites.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

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

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.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être remplacées et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

A l'exclusion des places publiques, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

**TITRE V – MODALITÉS D’APPLICATION
DES RÈGLEMENTS DES ZONES
URBAINES, À URBANISER, AGRICOLES
ET NATURELLES**

SECTION I

MODALITÉS D'APPLICATION VISANT UN ENSEMBLE D'ARTICLES DU RÈGLEMENT DE ZONE

a) EXTENSION DES BÂTIMENTS 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 BÂTIMENTS SINISTRÉS

- 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 permettant d'améliorer la conformité des immeubles reconstruits avec lesdites règles ou que tout au moins de ces travaux n'aggravent pas la non-conformité des immeubles sinistrés avec ces règles.

c) LOTISSEMENTS APPROUVÉS ET ÎLOTS 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).

SECTION II

MODALITÉS D'APPLICATION CONCERNANT DIVERSES DISPOSITIONS DE CERTAINS ARTICLES DES RÈGLEMENTS DE ZONE

ARTICLES 1 ET 2 – CONSTRUCTIONS ADMISES OU ADMISES SOUS RÉSERVE DE RESPECTER DES CONDITIONS PARTICULIÈRES OU INTERDITES

a) ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- 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 autorisés 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 LIÉES AUX ÉTABLISSEMENTS A USAGE D'ACTIVITÉS

- 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) CARRIÈRES – ÉTABLISSEMENTS D'ELAVGE – DÉPÔTS DE VIEILLES FERRAILLES – VÉHICULES DESAFFECTÉS – DÉCHETS 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 et 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 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 100m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 m.
- Les terrains de camping ou de camping et de caravaning ;
- 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 RÉSEAUX

LOTISSEMENTS ET OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

- 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) ÎLOTS DE PROPRIÉTÉ (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.

- c) 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 PRIVÉ

- VOIES PRIVÉES

- 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 SÉPARATIVES

- a) LES RECULS FACULTATIFS SONT ASSIMILÉS 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 JUMELÉES 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 MÊME PROPRIÉTÉ

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) NÉCESSITÉS 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) NECESSITÉS D'URBANISME OU D'ARCHITECTURE ET EXTENSION MESURÉE DES BÂTIMENTS 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 remembrer par exemple) dont il est alors fait mention dans le chapeau de zone dit « Caractère de la zone ».

b) LOTISSEMENTS ET OPÉRATIONS GROUPÉES

- 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 :

1) OBLIGATION DE CONSTRUIRE EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT OPPOSÉ

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

2) VOIES A ÉLARGIR

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

3) VOIES PRIVÉES

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

4) RECULS 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.

5) 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 30m de longueur, et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

6) CONSTRUCTIONS ENTRE DEUX VOIES D'INÉGALE LARGEUR OU DE NIVEAU DIFFÉRENT

- 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.

7) CONSTRUCTIONS A L'ANGLE DE DEUX VOIES D'INÉGALE 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 15m.
- Cette longueur est mesurée à partir du point d'intersection des alignements compte tenu éventuellement des retraits obligatoires.

8) POINTES DE PIGNON EN FACADE

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

9) NOMBRE ENTIER D'ÉTAGES DROITS

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

B) HAUTEUR ABSOLUE

1) NECESSITÉS 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 site, points de vue, couloirs réservés pour futures lignes électriques haute tension.

C) HAUTEUR RELATIVE ET HAUTEUR ABSOLUE

1) 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.

2) 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 cheminées et acrotères lorsque la construction est située dans un couloir réservé pour le passage de futures lignes électriques haute tension.

3) CLOCHERS D'ÉGLISE, BEFFROIS, ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE TELS QUE CHATEAU D'EAU

- Il peut être admis des règles de hauteur différente (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 DÉFAUT 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 PARTICULIÈRES

- 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 :

1) 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).

2) AMÉNAGEMENT – EXTENSION DE CONSTRUCTIONS OU ÉTABLISSMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU PLU

- S'il s'agit d'aménagements ou d'extensions de constructions ou d'établissements existants à la date de publication du PLU 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.

3) CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BÂTIMENT 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.

4) BÂTIMENTS SINISTRÉS

- Pour la reconstruction après sinistre dans la mesure où sont réalisées, (en plus des places de stationnement pouvant exister avant sinistre), celles répondant aux besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne.

5) ACTIVITÉS NÉCESSITANT DES SURFACES D'EXPOSITIONS IMPORTANTES

- Pour les activités qui nécessitent des surfaces d'exposition importantes (commerces de meubles, voitures ...).

6) ACTIVITÉS OCCUPANT UNE EMPRISE AU SOL IMPORTANTE ET UN PERSONNEL PEU NOMBREUX

- Lorsque la norme a été fixée sur la base d'une superficie de plancher hors œuvre et qu'il apparaît que les exigences sont manifestement hors proportion avec le personnel employé en raison de la nature de l'activité.

7) ACTIVITÉS N'ENTRAINANT QU'UN TAUX DE FRÉQUENTATION FAIBLE

- Lorsqu'il s'avère que la norme appliquée conduit à imposer des places de stationnement manifestement hors de proportion avec les besoins à satisfaire lorsque le taux de fréquentation est faible.

8) ACTIVITÉS ENTRAINANT DES STATIONNEMENTS DE COURTE DURÉE

- Lorsque l'activité ne crée que des besoins de stationnement de courte durée.

ARTICLE 13 – SURFACES LIBRES ET PLANTATIONS

CONDITIONS CLIMATIQUES OU GÉOLOGIQUES

- Quand les conditions climatiques ou géologiques ne permettent pas la plantation ou la croissance d'arbres de haute tige, ceux-ci sont remplaçables par des buissons ou arbustes.

★
★ ★

NOTA – Certaines des modalités du Titre IV 1 et 2 ci-dessus, peuvent avoir déjà été précisées dans certains règlements des zones urbaines et naturelles ; en pareil cas, s'il y a discordances, ce sont les prescriptions des règlements de ces zones qui sont opposables.

SECTION III

RAPPELS D'OBLIGATIONS

a) COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES DANS LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- 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 express délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (article L et R 130-1 du Code de l'Urbanisme).

b) CLÔTURES

- 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 le 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 100m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 m, sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable.

SECTION IV

DÉFINITION 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) ÎLOT DE PROPRIÉTÉ (ENCORE DIT UNITÉ FONCIÈRE)

- 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.

OPÉRATION GROUPEE

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

c) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol :

$$\text{C.O.S} = \frac{\text{m}^2 \text{ de plancher hors œuvre}^1}{\text{m}^2 \text{ de terrain}}$$

Le C.O.S appliqué à la superficie du terrain fixe une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'y être édifiée ;

Exemple : sur un terrain de 1 000 m² affecté d'un C.O.S de 0,50, il est possible de construire :

$$1\,000 \times 0,50 = 500 \text{ m}^2 \text{ de plancher hors œuvre (surface nette).}$$

d) SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE BRUTE ET NETTE

- La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.
- La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction notamment :

1) Dans certaines limites² :

- Des surfaces de planchers hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

¹ Dans certaines zones (notamment pour les zones d'activités), le C.O.S peut être exprimé en m³.

² Les usagers ont intérêt à ce sujet à se rapprocher des Services de la Direction Départementale de l'Équipement