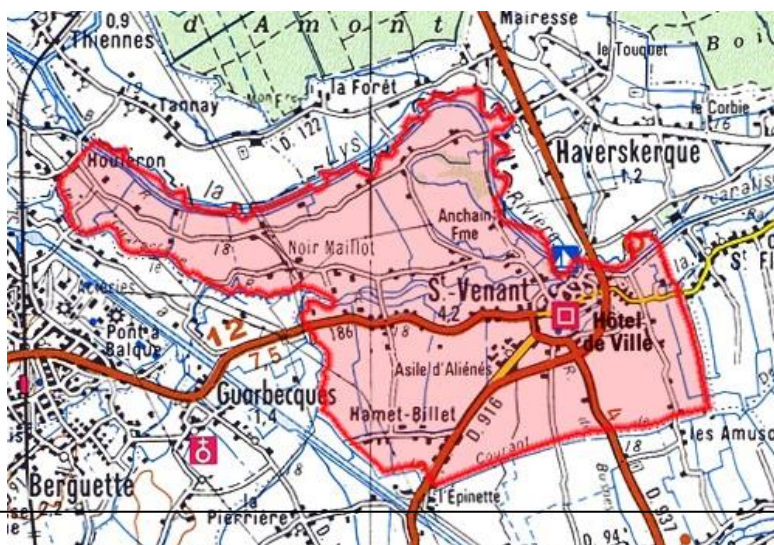




Plan Local d'Urbanisme



Règlement

Approuvé le : 4 septembre 2003

Modifié dernièrement le 16 décembre 2014

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-1 et R. 123-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint-Venant.

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

I - Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme :

1°/ Les règles générales de l'Urbanisme fixées :

A. Par les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21, qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

a) si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-3-2) ;
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R.111-15) ;
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21).

b) si les constructions ne sont pas desservies par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'opération envisagée (article R.111-4) et si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

B. Par l'article R.111-14-2, qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi N° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et, qu'il peut n'être accordé que, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°/ Les articles L.111-9 - L.111-10 - L. 123-5 - L.123-7 et L. 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations :

A. susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

soit : **l'exécution de travaux publics**, dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L.111-10).

soit : **l'exécution du futur plan**, lorsque la révision d'un plan local d'urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.123-5).

B. à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L.111-9).

C. Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L.123-7).

D. Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles, compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce, pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313-2 alinéa 2).

3°/ L'article L.421-4 qui précise que :

"Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4°/ L'article L.421-5 qui dispose que :

"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Les dispositions ci-dessus peuvent, néanmoins, être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du P.L.U.

II - Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :

Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.

Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de cinq ans, à compter de la date de son achèvement (article L.315-39 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lys Aval application par anticipation depuis Juillet 2001.

Les dispositions des articles L571-9 et L571-10 du Code de l'Environnement résultant de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

III - Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les dispositions d'un lotissement approuvées, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes, tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U..

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

3°/ Les dispositions du code de l'environnement et notamment ses articles L.571-9 et L.571-10.

IV - Se substituent aux dispositions du P.L.U. celles résultant :

1°/ D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R.313-19 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1°/ Dispositions du P.L.U.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines déjà équipées ou dont les équipements sont programmés et en zones naturelles peu ou non équipées.

- **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par les noms de zones suivantes :

- La zone **UB** à vocation d'habitat, de services, de commerces, d'équipements publics, correspondant au centre de Saint-Venant, relativement dense.

- La zone **UC** à vocation d'habitat, de services, de commerces, d'équipements publics de moyenne densité.
- La zone **UD** à vocation d'habitat, de services, de commerces, d'équipements publics de faible densité.
- Les zones **UE, UEa**, réservées à de l'activité réglementée.
- Les zones **UH, UHl, UHs** correspondant à des zones d'équipements.

- **Les zones naturelles à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les noms de zones suivantes :

- Les zones **AUe, AU, 2AU** peu ou non équipées, destinées à une urbanisation à plus ou moins long terme.

- **Les zones naturelles à préserver** sont repérées au plan de zonage par les noms de zones suivantes :

- Les zones **N, Nu**, où la constructibilité est limitée à des secteurs précis.

- **Les zones agricoles** sont repérées au plan de zonage par les noms de zones suivantes :

- Les zones **A** liée exclusivement à l'activité agricole.

- **Les dispositions des zones urbaines** apparaissent dans le titre II et **celles des zones naturelles** dans le titre III du présent règlement.

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés à l'annexe Emplacements Réservés ; ils sont repérés sur le plan suivant la légende.

- **Les terrains classés**, par le plan, comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés suivant la légende figurant au plan.

2°/ Report de divers périmètres à titre d'information.

- Il est rappelé que, par arrêté préfectoral en date du 3 janvier 1978, confirmé par arrêté préfectoral du 7 février 1979, un périmètre sensible a été instauré sur l'ensemble du Pas-de-Calais.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine relativement dense correspondant au centre de la commune. Elle est affectée aux habitations individuelles ou collectives, aux commerces, aux services et aux équipements publics.

A l'intérieur de cette zone des terrains, des sous-bassins versants de la Busnes et du Guarbecque, repérés au plan des servitudes, sont susceptibles d'être inondés. Les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation de la Lys Aval s'imposent à tout mode d'occupation et d'utilisation des zones.

Dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la RD 916 classée en catégorie 3 telle qu'elle figurent au plan des servitudes et obligations diverses, les constructions exposées au bruit sont soumises à des normes d'isolation acoustique arrêtées par le Préfet conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit précisée par les décrets d'application n°95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995.

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

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, en particulier les aménagements susceptibles de contrarier le bon écoulement des eaux, hormis ceux admis à l'article UB2.

ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- La création, l'extension, la reconstruction et le changement de destination des constructions à usage d'habitations individuelles ou collectives ainsi que des constructions à usage de loisirs, de bureaux, de services et d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils ne possèdent pas de sous-sol.
- Les constructions, extensions et reconstructions d'établissements commerciaux et/ou d'artisanat, d'une surface totale de vente inférieure à 1000 m².
- Les groupes de garages individuels comptant 10 boxes maximum d'un seul tenant.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant, et que compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- Les installations et constructions liées aux services et équipements d'intérêt public.

- La reconstruction de bâtiments liés à certains élevages traditionnels régionaux (coqs de combat, pigeons voyageurs...), à condition il ne subsiste plus pour leur voisinage de nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- Les pylônes et antennes après acceptation municipale, notamment pour les contraintes environnementales.
- Les excavations et les affouillements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques permettant le bon écoulement des eaux, et servant à la lutte contre les inondations (bassin tampon...).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I – ACCES :

Un terrain ne peut être constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m de large à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil. Cet accès ne devra pas conduire à la construction d'un bâtiment à usage d'habitation à l'arrière d'un autre bâtiment à usage d'habitation en front à rue (existant ou à construire). Toute division ne pourra conduire à la construction d'une habitation supplémentaire derrière une autre à partir de cet accès.

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 desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile (...), et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

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.

Dans le cadre des lotissements et opérations groupées des prescriptions particulières peuvent être édictées.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de secours.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I– Alimentation en eau potable :

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

II – Assainissement : les eaux usées correspondent aux eaux ménagères et vannes d'origine domestique

Zone non desservie par un système d'assainissement collectif :

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, les zones d'assainissement collectifs non desservies par le réseau d'assainissement (immeuble non raccordable) relèvent de l'assainissement non collectif. De ce fait, tout immeuble existant doit être doté d'un assainissement individuel en bon état de fonctionnement. Les logements neufs devront être équipés d'un assainissement non collectif répondant aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date de construction de l'immeuble. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à prévoir le raccordement direct des eaux usées brutes sur le réseau d'assainissement collectif quand celui-ci desservira l'immeuble concerné »

Zone desservie par un système d'assainissement collectif :

Lorsqu'un immeuble existant ou neuf est desservi par le réseau public d'assainissement des eaux usées, il doit obligatoirement évacuer par des canalisations souterraines ses eaux usées au réseau en respectant ses caractéristiques. Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation, délivrée par la Communauté de communes Artois-Lys.

« Les contrats pour le raccordement et le déversement au réseau eaux usées sont établis sous la forme d'autorisation de déversement ordinaire pour les usagers domestiques ou assimilés conformément au règlement de service ».

En domaine privé, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire jusqu'en limite de propriété, quelque soit le type d'assainissement des eaux usées.

Eaux usées domestiques : (eaux ménagères et eaux vannes)

Tout immeuble existant ou neuf doit se conformer aux dispositions réglementaires et législatives relatives à l'évacuation des eaux usées dans le réseau public en respectant le type du réseau.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau d'assainissement des eaux usées se fera conformément aux dispositions législatives, réglementaires et aux prescriptions des délibérations de la Communauté Artois-Lys en matière d'assainissement notamment le règlement du Service Assainissement collectif des eaux usées. De plus, elle doit faire l'objet d'une autorisation de la Communauté Artois-Lys et d'une convention de déversement spéciale qui sera établie entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la Communauté Artois-Lys.

Les eaux résiduaires industrielles doivent avoir les caractéristiques des eaux usées domestiques pour être rejetées au réseau d'assainissement des eaux usées public. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un ou plusieurs prétraitements et/ou traitements appropriés.

Les Lotissements en domaine privé

Dans le cadre de la rétrocession des dispositifs d'assainissement collectif (réseaux d'assainissement des eaux usées et station d'épuration), ceux-ci doivent être conçus et construits conformément aux règles de l'art en la matière et notamment aux fascicules 62, 63, 64, 65, 70, 71, 80, 81 du cahier des clauses techniques particulières édité par le ministère de l'équipement pour que la rétrocession puisse s'opérer.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

III – Distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédistribution :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les lotissements et permis groupés, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisés en réseau souterrain.

ARTICLE UB 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 UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait d'au moins 25 mètres de l'axe de la RD 916.
- A l'alignement pour les voies ou parties de voies reportées au plan des servitudes.
- A l'alignement ou à 5 mètres minimum de l'emprise publique pour les autres voies.

Les reconstructions après sinistre pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

La façade avant des constructions à usage d'habitation ne doit pas être implantées à plus de 30 mètres maximum à l'alignement du domaine public.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la berge des cours d'eau recensés d'intérêt général au plan annexé, à l'exception :

- des extensions si elles sont contiguës aux constructions existantes et dans le même alignement,
- des parcelles enclavées dans le cas où l'entretien du cours d'eau peut se faire dans des conditions normales à partir de l'autre berge. »

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

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article sont autorisés à l'arrière ou dans le prolongement existant.

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

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

I - IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

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

b) Au-delà de cette bande de 20 m, les constructions ne peuvent s'implanter le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au droit de la limite séparative.
- Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.

II - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

- Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Lorsqu'une construction porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire valant ou non autorisation de diviser et comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

Des modulations seront admises dans les programmes de construction comportant des logements jumelés par des garages.

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

- Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4m ramenée à 2m pour les bâtiments de faible hauteur (inférieur à 4m au faitage).
- La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans Objet

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Hauteur relative par rapport aux voies :

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

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteur en harmonie avec les constructions contiguës.

b) Hauteur absolue :

- En aucun cas la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15 m au faitage.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Sont notamment interdits :

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings)
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ...

- L'utilisation en couverture de certains matériaux ondulés (tôles métalliques ou plastiques), sauf pour des constructions annexes, par contre les toitures en "Bac Acier" sont autorisées.
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs,

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Pour les vérandas, différents types de matériaux sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Dispositions relatives aux clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées par des haies vives, ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,50 m.
- Les clôtures sur cour et jardin ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.
- 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.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé deux places de stationnement par logement. Les réhabilitations et changements de destination entraînant la création de logements doivent justifier de deux places de stationnement par logement créé.
- Il sera exigé en sus une place de stationnement par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs dans le cas d'immeubles collectifs, de lotissements ou d'opérations groupées.
- Ces normes peuvent être réduites lorsque les logements sont destinés à des habitants dont le taux de motorisation est manifestement plus faible.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement. (Ceci concerne notamment les opérations de rénovation qui conduiraient à la multiplication des logements et augmenteraient le stationnement dans des voies parfois étroites).

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine de moyenne densité. Elle est affectée aux habitations, aux commerces, aux services et aux équipements publics.

A l'intérieur de cette zone des terrains, des sous-bassins versants de la Busnes et du Guarbecque, et repérés au plan des servitudes, sont susceptibles d'être inondés. Les dispositions du PPRI de la Lys Aval s'imposent à tout mode d'occupation et d'utilisation des zones.

Dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la RD 916 classée en catégorie 3 telle qu'elle figurent au plan des servitudes et obligations diverses, les constructions exposées au bruit sont soumises à des normes d'isolation acoustique arrêtées par le Préfet conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit précisée par les décrets d'application n°95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995.

Dans le périmètre de protection du captage tel qu'il figure au plan de zonage et bien que l'expertise hydrogéologique du 15/04/99 ait conclu à la nécessité d'abandonner pour l'alimentation en eau potable, il y a lieu d'appliquer le principe de précaution et de rendre inconstructible le périmètre de protection en l'attente d'une nouvelle ressource en eau.

Les zones UC répertoriées sont :

- Un secteur au Nord du chemin de ceinture, rues d'Aire et de Guarbecque (ancienne voie ferrée au Sud)
- Un secteur au Nord du giratoire (Chemin Ringot à l'Ouest et route nationale au Sud et à l'Est);
- Un secteur à l'Est du centre urbain entre la route nationale et la rue des Amuzoires.

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

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

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, en particulier les aménagements susceptibles de contrarier le bon écoulement des eaux, hormis ceux admis à l'article UC2.

ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- La création, l'extension, la reconstruction et le changement de destination des constructions à usage d'habitations individuelles ou collectives ainsi que des constructions à usage de loisirs, de bureaux, de services et d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils ne possèdent pas de sous-sol.
- Les groupes de garages individuels comptant 10 boxes maximum d'un seul tenant.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant, et que compte tenu des prescriptions techniques

imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptable s de tels établissements dans la zone.

- Les installations et constructions liées aux services et équipements d'intérêt public.
- Les pylônes et antennes après acceptation municipale, notamment pour les contraintes environnementales.
- Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

I – ACCES :

Un terrain ne peut être constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m de large à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil. Cet accès ne devra pas conduire à la construction d'un bâtiment à usage d'habitation à l'arrière d'un autre bâtiment à usage d'habitation en front à rue (existant ou à construire). Toute division ne pourra conduire à la construction d'une habitation supplémentaire derrière une autre à partir de cet accès.

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 desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile (...), et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Des modulations pourront être admises pour les parcelles existantes à la date de publication du plan, et dans le cas de programmes de petits logements pour personnes âgées.

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.

Dans le cadre des lotissements et opérations groupées des prescriptions particulières peuvent être édictées.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de secours.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I– Alimentation en eau potable :

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

II – Assainissement : les eaux usées correspondent aux eaux ménagères et vannes d'origine domestique

Zone non desservie par un système d'assainissement collectif :

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, les zones d'assainissement collectifs non desservies par le réseau d'assainissement (immeuble non raccordable) relèvent de l'assainissement non collectif. De ce fait, tout immeuble existant doit être doté d'un assainissement individuel en bon état de fonctionnement. Les logements neufs devront être équipés d'un assainissement non collectif répondant aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date de construction de l'immeuble. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à prévoir le raccordement direct des eaux usées brutes sur le réseau d'assainissement collectif quand celui-ci desservira l'immeuble concerné »

Zone desservie par un système d'assainissement collectif :

Lorsqu'un immeuble existant ou neuf est desservi par le réseau public d'assainissement des eaux usées, il doit obligatoirement évacuer par des canalisations souterraines ses eaux usées au réseau en respectant ses caractéristiques. Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation, délivrée par la Communauté de communes Artois-Lys.

« Les contrats pour le raccordement et le déversement au réseau eaux usées sont établis sous la forme d'autorisation de déversement ordinaire pour les usagers domestiques ou assimilés conformément au règlement de service ».

En domaine privé, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire jusqu'en limite de propriété, quelque soit le type d'assainissement des eaux usées.

Eaux usées domestiques : (eaux ménagères et eaux vannes)

Tout immeuble existant ou neuf doit se conformer aux dispositions réglementaires et législatives relatives à l'évacuation des eaux usées dans le réseau public en respectant le type du réseau.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau d'assainissement des eaux usées se fera conformément aux dispositions législatives, réglementaires et aux prescriptions des délibérations de la Communauté Artois-Lys en matière d'assainissement notamment le règlement du Service Assainissement collectif des eaux usées. De plus, elle doit faire l'objet d'une autorisation de la Communauté de communes Artois-Lys et d'une convention de déversement spéciale qui sera établie entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la Communauté de communes Artois-Lys.

Les eaux résiduaires industrielles doivent avoir les caractéristiques des eaux usées domestiques pour être rejetées au réseau d'assainissement des eaux usées public. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau

public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un ou plusieurs prétraitements et/ou traitements appropriés.

Les Lotissements en domaine privé

Dans le cadre de la rétrocession des dispositifs d'assainissement collectif (réseaux d'assainissement des eaux usées et station d'épuration), ceux-ci doivent être conçus et construits conformément aux règles de l'art en la matière et notamment aux fascicules 62, 63, 64, 65, 70, 71, 80, 81 du cahier des clauses techniques particulières édité par le ministère de l'équipement pour que la rétrocession puisse s'opérer.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

III – Distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédistribution :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les lotissements et permis groupés, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisés en réseau souterrain.

ARTICLE UC 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 UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait minimal de :
 - 25 m par rapport à l'axe de la R.D. 916.
 - 15 m par rapport à l'axe de la R.D. 186.
- A l'alignement pour les voies ou parties de voies reportées au plan des servitudes.
- A l'alignement ou à 5 mètres minimum de l'emprise publique pour les autres voies.

Les reconstructions après sinistre pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

La façade avant des constructions à usage d'habitation ne doit pas être implantées à plus de 30 mètres maximum à l'alignement du domaine public.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la berge des cours d'eau recensés d'intérêt général au plan annexé, à l'exception :

- des extensions si elles sont contiguës aux constructions existantes et dans le même alignement,
- des parcelles enclavées dans le cas où l'entretien du cours d'eau peut se faire dans des conditions normales à partir de l'autre berge. »

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

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article sont autorisés à l'arrière ou dans le prolongement existant.

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

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

I – IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

- a) En front à rue les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande de 20 m maximum de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de la construction la plus proche de l'alignement pouvant être admis en application de l'article 6.
- b) Au-delà de cette bande de 20 m, les constructions ne peuvent s'implanter le long des limites séparatives que :
 - Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
 - S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au droit de la limite séparative.
 - Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.

II – IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

- Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dispositions particulières :

- Lorsqu'une construction porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire valant ou non autorisation de diviser et comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

Des modulations seront admises dans les programmes de construction comportant des logements jumelés par des garages.

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

- Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4m ramenée à 2m pour les bâtiments de faible hauteur (inférieur à 4m au faitage).

- La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Cette emprise est indifférente sauf dans les zones inondables (voir le PPRI).

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Hauteur relative par rapport aux voies :

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

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

b) Hauteur absolue

- En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 m au faîtage.

Cette hauteur pourra être portée à 13 mètres, mesurés au faîtage, pour les équipements publics, les équipements hôteliers, les équipements médicaux et para médicaux ainsi que pour les maisons de retraites.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR :

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

Des dispositions particulières peuvent être accordées pour les constructions et installations à caractère agricole, commercial ou artisanal, notamment en ce qui concerne les garages et appentis.

Sont notamment interdits :

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings)
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ...

- L'utilisation en couverture de certains matériaux ondulés (tôles métalliques ou plastiques, ciment), sauf pour des constructions annexes de faibles dimension, par contre les toitures en "Bac acier" sont autorisées.
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs,

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Pour les vérandas réalisées selon le cahier des charges des constructeurs agréés, les différents types de matériau sont autorisés

Disposition relatives aux clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées par des haies vives, ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,50 m.
- Les clôtures sur cour et jardin ne pourront excéder 2,20 m de hauteur.
- Les clôtures ne doivent, en aucun cas, gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours.
- En bordure des chemins ruraux, les clôtures devront être obligatoirement implantées à 3 m de l'axe de la voie.
- D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé une place de stationnement par logement. Il sera exigé en sus une place de stationnement par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs dans le cas d'immeubles collectifs, de lotissements ou d'opérations groupées.

- Ces normes peuvent être réduites lorsque les logements sont destinés à des habitants dont le taux de motorisation est manifestement plus faible.
- Tout ou partie de ces places pourront être aménagés dans des aires de stationnement à l'extérieur des parcelles.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement. (Ceci concerne notamment les opérations de rénovation qui conduiraient à la multiplication des logements et augmenteraient le stationnement dans des voies parfois étroites).

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les lotissements d'habitations ou opérations groupées de plus d'un hectare doivent comporter 10% de la surface lotie ou de l'opération groupée traités en espaces plantés communs dont les 2/3 d'un seul tenant.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.8.
Il ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité affectée essentiellement à l'habitat individuel.

A l'intérieur de cette zone des terrains, des sous-bassins versants de la Busnes et du Guarbecque et repérés au plan des servitudes, sont susceptibles d'être inondés. Les dispositions du PPRI de la Lys Aval s'imposent à tout mode d'occupation et d'utilisation des zones.

Dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la RD 916 classée en catégorie 3 telle qu'elle figurent au plan des servitudes et obligations diverses , les constructions exposées au bruit sont soumises à des normes d'isolation acoustique arrêtées par le Préfet conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit précisée par les décrets d'application n°95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995.

Dans le périmètre de protection du captage tel qu'il figure au plan de zonage et bien que l'expertise hydrogéologique du 15/04/99 ait conclu à la nécessité d'abandonner pour l'alimentation en eau potable, il y a lieu d'appliquer le principe de précaution et de rendre inconstructible le périmètre de protection en l'attente d'une nouvelle ressource en eau.

Les zones UD répertoriées sont :

- *Zone principale* reprenant les rues d'Aire, d'Hurtevent (prolongée rue du Hamel), la première sur une longueur de 2.1 km la seconde 1.8 km
- *2^{ème} secteur*, la rue de Guarbecque sur une longueur de 1.3 km.

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

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

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, en particulier les aménagements susceptibles de contrarier le bon écoulement des eaux, hormis ceux admis à l'article UD2.

ARTICLE UD 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

a) Sont admis :

- La création, l'extension, la reconstruction et le changement de destination des constructions à usage d'habitations individuelles ou collectives ainsi que des constructions à usage de loisirs, de bureaux, de services et d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils ne possèdent pas de sous-sol.
- Les groupes de garages individuels comptant 10 boxes maximum d'un seul tenant.

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant, et que compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- Les installations et constructions liées aux services et équipements d'intérêt public.
- L'extension des bâtiments d'élevage dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- La création et l'extension des bâtiments agricoles sur les parcelles contiguës aux sièges d'exploitation.
- Les pylônes et antennes après acceptation municipale, notamment pour les contraintes environnementales.
- Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

I – ACCES :

Un terrain ne peut être constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m de large à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil. Cet accès ne devra pas conduire à la construction d'un bâtiment à usage d'habitation à l'arrière d'un autre bâtiment à usage d'habitation en front à rue (existant ou à construire). Toute division ne pourra conduire à la construction d'une habitation supplémentaire derrière une autre à partir de cet accès.

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 desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile (...), et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Des modulations pourront être admises pour les parcelles existantes à la date de publication du plan, et dans le cas de programmes de petits logements pour personnes âgées.

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.

Dans le cadre des lotissements et opérations groupées des prescriptions particulières peuvent être édictées.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de secours.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I– Alimentation en eau potable :

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

II – Assainissement : les eaux usées correspondent aux eaux ménagères et vannes d'origine domestique

Zone non desservie par un système d'assainissement collectif :

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, les zones d'assainissement collectifs non desservies par le réseau d'assainissement (immeuble non raccordable) relèvent de l'assainissement non collectif. De ce fait, tout immeuble existant doit être doté d'un assainissement individuel en bon état de fonctionnement. Les logements neufs devront être équipés d'un assainissement non collectif répondant aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date de construction de l'immeuble. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à prévoir le raccordement direct des eaux usées brutes sur le réseau d'assainissement collectif quand celui-ci desservira l'immeuble concerné »

Zone desservie par un système d'assainissement collectif :

Lorsqu'un immeuble existant ou neuf est desservi par le réseau public d'assainissement des eaux usées, il doit obligatoirement évacuer par des canalisations souterraines ses eaux usées au réseau en respectant ses caractéristiques. Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation, délivrée par la Communauté de Communes Artois-Lys.

« Les contrats pour le raccordement et le déversement au réseau eaux usées sont établis sous la forme d'autorisation de déversement ordinaire pour les usagers domestiques ou assimilés conformément au règlement de service ».

En domaine privé, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire jusqu'en limite de propriété, quelque soit le type d'assainissement des eaux usées.

Eaux usées domestiques : (eaux ménagères et eaux vannes)

Tout immeuble existant ou neuf doit se conformer aux dispositions réglementaires et législatives relatives à l'évacuation des eaux usées dans le réseau public en respectant le type du réseau.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau d'assainissement des eaux usées se fera conformément aux dispositions législatives, réglementaires et aux prescriptions des délibérations de la Communauté de Communes Artois-Lys en matière d'assainissement notamment le règlement du Service Assainissement collectif des eaux usées. De plus, elle doit faire l'objet d'une autorisation de la Communauté de Communes Artois-Lys et d'une convention de déversement spéciale qui sera établie entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la Communauté Artois-Lys.

Les eaux résiduaires industrielles doivent avoir les caractéristiques des eaux usées domestiques pour être rejetées au réseau d'assainissement des eaux usées public. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un ou plusieurs prétraitements et/ou traitements appropriés.

Les Lotissements en domaine privé

Dans le cadre de la rétrocession des dispositifs d'assainissement collectif (réseaux d'assainissement des eaux usées et station d'épuration), ceux-ci doivent être conçus et construits conformément aux règles de l'art en la matière et notamment aux fascicules 62, 63, 64, 65, 70, 71, 80, 81 du cahier des clauses techniques particulières édité par le ministère de l'équipement pour que la rétrocession puisse s'opérer.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

III – Distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédistribution :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les lotissements et permis groupés, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisés en réseau souterrain.

ARTICLE UD 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 UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait minimal de :
 - 35 m par rapport à l'axe de la RD 916.
 - 25 m par rapport à l'axe de la R.D. 186.
 - 10 m par rapport à la limite du domaine public de la rue d'Aire et de la rue d'Hurtevent.
- A l'alignement pour les voies ou parties de voies reportées au plan des servitudes.
- A l'alignement ou à 5 mètres minimum de l'emprise publique pour les autres voies pour les constructions à usage d'habitation.

Les reconstructions après sinistre pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la berge des cours d'eau recensés d'intérêt général au plan annexé, à l'exception :

- des extensions si elles sont contiguës aux constructions existantes et dans le même alignement,
- des parcelles enclavées dans le cas où l'entretien du cours d'eau peut se faire dans des conditions normales à partir de l'autre berge. »

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

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article sont autorisés à l'arrière ou dans le prolongement existant.

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

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

I - IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

- a) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande de 20 m maximum de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de la construction la plus proche de l'alignement pouvant être admis en application de l'article 6.

- b) Au-delà de cette bande de 20 m - les constructions ne peuvent s'implanter le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au droit de la limite séparative. Cette norme est portée à 5 m pour les bâtiments agricoles.
- Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.

II – IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

- Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dispositions particulières :

- Lorsqu'une construction porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire valant ou non autorisation de diviser et comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

Des modulations seront admises dans les programmes de construction comportant des logements jumelés par des garages.

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

- Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4m ramenée à 2m pour les bâtiments de faible hauteur (inférieur à 4m au faîtage).
- La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H=L$).

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Hauteur relative par rapport aux voies :

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

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

b) Hauteur absolue :

- En aucun cas la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 m au faîtage.

Cette hauteur pourra être portée à 13 mètres, mesures au faîtage, pour les équipements publics, les équipements Hôteliers, les équipements médicaux et para médicaux, les équipements agricoles, ainsi que pour les maisons de retraites.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Sont notamment interdits :

Des dispositions particulières peuvent être accordées pour les constructions et installations à caractère agricole, commercial ou artisanal, notamment en ce qui concerne les garages et appentis.

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ...
- L'utilisation en couverture de certains matériaux ondulés (tôles métalliques ou plastiques, ciment), sauf pour des constructions annexes de faibles dimension, par contre les toitures en "Bac acier" sont autorisées.
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs,

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les vérandas conformes au cahier des charges des constructeurs agréés sont autorisées en tout type de matériau.

Dispositions relatives aux clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées par des haies vives, ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,50 m.
- Les clôtures sur cour et jardin ne pourront excéder 2,20 m de hauteur.
- 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.
- En bordure des chemins ruraux, les clôtures devront être obligatoirement implantées à 3 m de l'axe de la voie.
- D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé une place de stationnement par logement. Il sera exigé en sus une place de stationnement par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs dans le cas d'immeubles collectifs, de lotissements ou d'opérations groupées.
- Ces normes peuvent être réduites lorsque les logements sont destinés à des habitants dont le taux de motorisation est manifestement plus faible.
- Tout ou partie de ces places pourront être aménagées dans des aires de stationnement à l'extérieur des parcelles.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 10% de la superficie de terrain seront traités en espaces verts plantés.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4.

Pour les établissements à caractère artisanal ou commercial, le C.O.S. est porté à 0,6.

Il ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à recevoir des activités commerciales, industrielles et de service, dont la présence est admissible au voisinage des quartiers, mais ne permettant pas la mixité habitat-activité.

A l'intérieur de cette zone des terrains, du sous-bassin versant de la Busnes, et repérés au plan des servitudes, sont susceptibles d'être inondés. Les dispositions du PPRI de la Lys Aval s'imposent à tout mode d'occupation et d'utilisation des zones.

Dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la RD 916 classée en catégorie 3 telle qu'elle figurent au plan des servitudes et obligations diverses, les constructions exposées au bruit sont soumises à des normes d'isolation acoustique arrêtées par le Préfet conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit précisée par les décrets d'application n°95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995.

Les zones UE répertoriées sont :

- A l'Est en limite avec Saint Floris à l'Est, la Lys au Nord, rue des Amuzoires à l'Ouest, une zone de 21 ha.

- Au Sud du Bourg entre les rues de Saint Floris, du Marais, une zone de 15 ha environ.

Cette zone comprend un secteur UEa correspondant à des dépôts organiques d'origine industrielle.

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

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

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, en particulier les aménagements susceptibles de contrarier le bon écoulement des eaux, hormis ceux admis à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

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

- Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.
- Ils pourront être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
- L'extension ou la transformation des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux, ainsi que les maisons d'exposition.
- Les constructions à usage de commerce de gros et les dépôts qui y sont liés.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerce, de locaux à usage social, qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.
- Les installations et constructions liées aux services et équipements d'intérêt public.
- Les dépôts à l'air libre à condition qu'ils soient masqués par des plantations.
- 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 terrains de camping et de caravane aménagés à titre provisoire pour la durée de la construction
- Dans le secteur UEa, les dépôts de matières organiques sous réserve qu'ils soient directement et exclusivement liés aux activités de la zone UE.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

I – ACCES :

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

L'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 desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile (...), et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

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

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau potable :

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

II – Assainissement : les eaux usées correspondent aux eaux ménagères et vannes d'origine domestique

Zone non desservie par un système d'assainissement collectif :

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, les zones d'assainissement collectifs non desservies par le réseau d'assainissement (immeuble non raccordable) relèvent de l'assainissement non collectif. De ce fait, tout immeuble existant doit être doté d'un assainissement individuel en bon état de fonctionnement. Les logements neufs devront être équipés d'un assainissement non collectif répondant aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date de construction de l'immeuble. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à prévoir le raccordement direct des eaux usées brutes sur le réseau d'assainissement collectif quand celui-ci desservira l'immeuble concerné »

Zone desservie par un système d'assainissement collectif :

Lorsqu'un immeuble existant ou neuf est desservi par le réseau public d'assainissement des eaux usées, il doit obligatoirement évacuer par des canalisations souterraines ses eaux usées au réseau en respectant ses caractéristiques. Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation, délivrée par la Communauté de Communes Artois-Lys.

« Les contrats pour le raccordement et le déversement au réseau eaux usées sont établis sous la forme d'autorisation de déversement ordinaire pour les usagers domestiques ou assimilés conformément au règlement de service ».

En domaine privé, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire jusqu'en limite de propriété, quelque soit le type d'assainissement des eaux usées.

Eaux usées domestiques : (eaux ménagères et eaux vannes)

Tout immeuble existant ou neuf doit se conformer aux dispositions réglementaires et législatives relatives à l'évacuation des eaux usées dans le réseau public en respectant le type du réseau.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau d'assainissement des eaux usées se fera conformément aux dispositions législatives, réglementaires et aux prescriptions des délibérations de la Communauté de Communes Artois-Lys en matière d'assainissement notamment le règlement du Service Assainissement collectif des eaux usées. De plus, elle doit faire l'objet d'une autorisation de la Communauté de Communes Artois-Lys et d'une convention de déversement spéciale qui sera établie entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la Communauté de Communes Artois-Lys.

Les eaux résiduaires industrielles doivent avoir les caractéristiques des eaux usées domestiques pour être rejetées au réseau d'assainissement des eaux usées public. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un ou plusieurs prétraitements et/ou traitements appropriés.

Les Lotissements en domaine privé

Dans le cadre de la rétrocession des dispositifs d'assainissement collectif (réseaux d'assainissement des eaux usées et station d'épuration), ceux-ci doivent être conçus et construits conformément aux règles de l'art en la matière et notamment aux fascicules 62, 63, 64, 65, 70, 71, 80, 81 du cahier des clauses techniques particulières édité par le ministère de l'équipement pour que la rétrocession puisse s'opérer.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

III – Distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédistribution :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou de la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement ou à 5 mètres minimum de l'emprise publique.

Des dispositions particulières pourront être admises ou imposées pour l'extension des constructions existantes.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la berge des cours d'eau recensés d'intérêt général au plan annexé, à l'exception :

- des extensions si elles sont contiguës aux constructions existantes et dans le même alignement,
- des parcelles enclavées dans le cas où l'entretien du cours d'eau peut se faire dans des conditions normales à partir de l'autre berge. »

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

Les règles qui suivent s'appliquent sans préjudice des dispositions spéciales liées à la législation sur les installations classées.

Une marge de recul minimum de 5 mètres doit être observée pour les constructions, installations et dépôts implantés le long des limites de la zone ou des limites séparatives. Cette marge d'isolement doit être plantée dans des conditions fixées à l'article 13.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 5 m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans Objet

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans Objet.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 notamment interdits :

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings)
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...

Dispositions relatives aux clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires doivent être constituées par des haies vives, ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur total ne pourra dépasser 3 m.
- Lorsqu'elles jouxtent des espaces non plantés, les clôtures seront toujours accompagnées d'un support végétal dense.

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

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
 - Pour les bâtiments à caractère industriel, 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 UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
- Les marges de recul par rapport aux voies devront comporter des espaces verts plantés.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking; les plantations doivent être uniformément réparties.
- Des haies doivent masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges
- 10% de la surface de la parcelle doivent obligatoirement être plantés ou traités en espaces verts.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine affectée aux équipements.

A l'intérieur de cette zone des terrains, du sous-bassin versant de la Busnes et du Guarbecques, et repérés au plan des servitudes, sont susceptibles d'être inondés. Les dispositions du PPRI de la Lys Aval s'imposent à tout mode d'occupation et d'utilisation des zones.

Dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la RD 916 classée en catégorie 3 telle qu'elle figurent au plan des servitudes et obligations diverses, les constructions exposées au bruit sont soumises à des normes d'isolation acoustique arrêtées par le Préfet conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit précisée par les décrets d'application n°95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995.

Cette zone comprend :

- un secteur UHs destiné aux équipements de santé présents sur la commune.
- un secteur UHl destiné aux équipements de loisirs.

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

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

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, en particulier les aménagements susceptibles de contrarier le bon écoulement des eaux, hormis ceux admis à l'article UH2.

ARTICLE UH 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Dans les secteurs UHs :- les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics de santé, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone.

Dans les secteurs UHl : les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics de loisirs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 – ACCES ET VOIRIE

I – ACCES :

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

L'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 desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile (...), et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

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.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I– Alimentation en eau potable :

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

II – Assainissement : les eaux usées correspondent aux eaux ménagères et vannes d'origine domestique

Zone non desservie par un système d'assainissement collectif :

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, les zones d'assainissement collectif non desservies par le réseau d'assainissement (immeuble non raccordable) relèvent de l'assainissement non collectif. De ce fait, tout immeuble existant doit être doté d'un assainissement individuel en bon état de fonctionnement. Les logements neufs devront être équipés d'un assainissement non collectif répondant aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date de construction de l'immeuble. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à prévoir le raccordement direct des eaux usées brutes sur le réseau d'assainissement collectif quand celui-ci desservira l'immeuble concerné »

Zone desservie par un système d'assainissement collectif :

Lorsqu'un immeuble existant ou neuf est desservi par le réseau public d'assainissement des eaux usées, il doit obligatoirement évacuer par des canalisations souterraines ses eaux usées au réseau en respectant ses

caractéristiques. Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation, délivrée par la Communauté de Communes Artois-Lys.

« Les contrats pour le raccordement et le déversement au réseau eaux usées sont établis sous la forme d'autorisation de déversement ordinaire pour les usagers domestiques ou assimilés conformément au règlement de service ».

En domaine privé, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire jusqu'en limite de propriété, quelque soit le type d'assainissement des eaux usées.

Eaux usées domestiques : (eaux ménagères et eaux vannes)

Tout immeuble existant ou neuf doit se conformer aux dispositions réglementaires et législatives relatives à l'évacuation des eaux usées dans le réseau public en respectant le type du réseau.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

III – Distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédistribution :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite du domaine public.
- Des dispositions particulières pourront être admises ou imposées pour l'extension des constructions existantes.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la berge des cours d'eau recensés d'intérêt général au plan annexé, à l'exception :

- des extensions si elles sont contiguës aux constructions existantes et dans le même alignement,
- des parcelles enclavées dans le cas où l'entretien du cours d'eau peut se faire dans des conditions normales à partir de l'autre berge. »

ARTICLE UH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles qui suivent s'appliquent sans préjudice des dispositions spéciales liées à la législation sur les installations classées.

Une marge de reculement minimum de 5 m. doit être observée pour les constructions, installations et dépôts implantés le long des limites de la zone ou des limites séparatives. Cette marge d'isolement doit être plantée dans les conditions fixées à l'article 13 .

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

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

Cette distance doit être au minimum de 5 m.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Sans Objet

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites de zone devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres et des buissons.

- Des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings ainsi que les dépôts et décharges.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones naturelles non équipées ou insuffisamment équipées qu'il convient de protéger en vue de leur urbanisation.

Les opérations d'aménagement sont autorisées sous réserve des participations aux financements des équipements prévues au Code de l'Urbanisme.

A l'intérieur de ces zones des terrains, du sous-bassin versant du Guarbecque et repérés au plan des servitudes, sont susceptibles d'être inondés. Les dispositions du PPRI de la Lys Aval s'imposent à tout mode d'occupation et d'utilisation des zones.

Dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la RD 916 classée en catégorie 3 telle qu'elle figurent au plan des servitudes et obligations diverses, les constructions exposées au bruit sont soumises à des normes d'isolation acoustique arrêtées par le Préfet conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit précisée par les décrets d'application n°95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995.

Les zones 2AU sont des zones mixtes à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces.

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

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

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, en particulier les aménagements susceptibles de contrarier le bon écoulement des eaux, hormis ceux admis à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

Sous réserve que la collectivité locale considère que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- Par anticipation sur l'urbanisation future et 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 :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme de lotissements ou d'ensemble d'opérations groupées sous réserve du respect des autres conditions cumulatives ci-après :

- Que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone

- Que le projet occupe un terrain d'une superficie minimum de 5 000 m².
 - Les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services ou d'activités artisanales, dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants des lotissements ou ensembles de constructions groupées autorisés et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante ou qu'elles ne compromettent pas un aménagement rationnel ultérieur de la zone.
- Les installations et constructions liées aux services et équipements d'intérêt public.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux, ainsi que les maisons d'exposition.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES :

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

L'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 desservir lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile (...), et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

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.

Dans le cadre des lotissements et opérations groupées des prescriptions particulières peuvent être édictées.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de secours.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau potable :

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

II – Assainissement : les eaux usées correspondent aux eaux ménagères et vannes d'origine domestique

Zone non desservie par un système d'assainissement collectif :

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, les zones d'assainissement collectifs non desservies par le réseau d'assainissement (immeuble non raccordable) relèvent de l'assainissement non collectif. De ce fait, tout immeuble existant doit être doté d'un assainissement individuel en bon état de fonctionnement. Les logements neufs devront être équipés d'un assainissement non collectif répondant aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date de construction de l'immeuble. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à prévoir le raccordement direct des eaux usées brutes sur le réseau d'assainissement collectif quand celui-ci desservira l'immeuble concerné »

Zone desservie par un système d'assainissement collectif :

Lorsqu'un immeuble existant ou neuf est desservi par le réseau public d'assainissement des eaux usées, il doit obligatoirement évacuer par des canalisations souterraines ses eaux usées au réseau en respectant ses caractéristiques. Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation, délivrée par la Communauté Artois-Lys.

« Les contrats pour le raccordement et le déversement au réseau eaux usées sont établis sous la forme d'autorisation de déversement ordinaire pour les usagers domestiques ou assimilés conformément au règlement de service ».

En domaine privé, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire jusqu'en limite de propriété, quelque soit le type d'assainissement des eaux usées.

Eaux usées domestiques : (eaux ménagères et eaux vannes)

Tout immeuble existant ou neuf doit se conformer aux dispositions réglementaires et législatives relatives à l'évacuation des eaux usées dans le réseau public en respectant le type du réseau.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau d'assainissement des eaux usées se fera conformément aux dispositions législatives, réglementaires et aux prescriptions des délibérations de la Communauté Artois-Lys en matière d'assainissement notamment le règlement du Service Assainissement collectif des eaux usées. De plus, elle doit faire l'objet d'une autorisation de la Communauté Artois-Lys et d'une convention de déversement spéciale qui sera établie entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la Communauté de Communes Artois-Lys.

Les eaux résiduaires industrielles doivent avoir les caractéristiques des eaux usées domestiques pour être rejetées au réseau d'assainissement des eaux usées public. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un ou plusieurs prétraitements et/ou traitements appropriés.

Les Lotissements en domaine privé

Dans le cadre de la rétrocession des dispositifs d'assainissement collectif (réseaux d'assainissement des eaux usées et station d'épuration), ceux-ci doivent être conçus et construits conformément aux règles de l'art en la matière et notamment aux fascicules 62, 63, 64, 65, 70, 71, 80, 81 du cahier des clauses techniques particulières édité par le ministère de l'équipement pour que la rétrocession puisse s'opérer.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

III – Distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédistribution :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les lotissements et permis groupés, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisés en réseau souterrain.

ARTICLE 2AU 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.

Chaque parcelle du lotissement devra avoir une superficie minimale de 800m².

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait minimal de 25 m. par rapport à l'axe des R.D. 186.
- Avec un retrait minimal de 5 m. par rapport à l'axe des autres voies.

Des dispositions particulières pourront être admises pour l'extension des constructions existantes.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m. de la berge des cours d'eau recensés au plan annexé.

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

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

I - IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

- b) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande de 20 m maximum de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de la construction la plus proche de l'alignement pouvant être admis en application de l'article 6.

- b) Au-delà de cette bande de 20 m - les constructions ne peuvent s'implanter le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au droit de la limite séparative.
- Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.

II – IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

- Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dispositions particulières :

- Lorsqu'une construction porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire valant ou non autorisation de diviser et comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

Des modulations seront admises dans les programmes de construction comportant des logements jumelés par des garages.

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

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

- La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H=L$).

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Hauteur relative par rapport aux voies :

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

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

b) Hauteur absolue

- En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8,40 m au faîtage et dans tous les cas ne comporter plus d'un rez-de-chaussée et un étage ou combles aménageables.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Sont notamment interdits :

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ...
- L'utilisation en couverture de certains matériaux ondulés (tôles métalliques ou plastiques, ciment), sauf pour des constructions annexes de faibles dimension, par contre les toitures en "Bac acier" sont autorisées.
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs,

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

- Les murs et toitures des bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les vérandas conformes au cahier des charges des constructeurs agréés sont autorisées en tout type de matériau.

Dispositions relatives aux clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées par des haies vives, ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,50 m.
- Les clôtures sur cour et jardin ne pourront excéder 2,20 m de hauteur.
- Les clôtures pleines sur cour ne pourront être établies à plus de 5 m. de la façade arrière de l'habitation.
- 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.
- En bordure des chemins ruraux, les clôtures devront être obligatoirement implantées à 3 m de l'axe de la voie.
- D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Pour les lotissements ou groupe d'habitations, il est exigé une place de stationnement par logement ; tout ou partie de ces places pourront être aménagées dans des aires de stationnement à l'extérieur des parcelles. Si une partie de ces places est couverte sous forme de batterie de garages, chaque batterie ne doit en aucun cas regrouper plus de 10 places.

En sus, il sera prévu au moins une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs.

Ces normes peuvent être réduites lorsque les logements sont destinés à des habitants dont le taux de motorisation est manifestement plus faible.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les lotissements d'habitations ou opérations groupées de plus de 1 hectare doivent comporter 10 % de la surface lotie ou de l'opération groupée traitée en espaces verts plantés communs dont les 2/3 d'un seul tenant.
- Les surfaces libres de toute construction y compris les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantés ou traités en jardin potager ou d'agrément.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking ; les plantations doivent être uniformément réparties.

Les plantations doivent être réalisées en même temps que les constructions et en tout état de cause avant la délivrance du certificat de conformité.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUs

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée qu'il convient de protéger en vue de son urbanisation destinée aux équipements de santé localisés à proximité de l'EPSM.

Les opérations d'aménagement sont autorisées sous réserve des participations aux financements des équipements prévues au Code de l'Urbanisme.

A l'intérieur de ces zones des terrains, du sous-bassin versant du Guarbecque et repérés au plan des servitudes, sont susceptibles d'être inondés. Les dispositions du PPRI de la Lys Aval s'imposent à tout mode d'occupation et d'utilisation des zones.

Dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la RD 916 classée en catégorie 3 telle qu'elle figurent au plan des servitudes et obligations diverses, les constructions exposées au bruit sont soumises à des normes d'isolation acoustique arrêtées par le Préfet conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit précisée par les décrets d'application n°95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995.

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

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

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, en particulier les aménagements susceptibles de contrarier le bon écoulement des eaux, hormis ceux admis à l'article AUs2.

ARTICLE AUs 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

Sous réserve que la collectivité locale considère que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- Par anticipation sur l'urbanisation future et 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 :
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics de santé.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- Les installations et constructions liées aux services et équipements d'intérêt public.

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUs 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES :

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

L'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 desservir lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile (...), et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

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.

Dans le cadre des lotissements et opérations groupées des prescriptions particulières peuvent être édictées.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de secours.

ARTICLE AUs 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Alimentation en eau potable :

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

II – Assainissement : les eaux usées correspondent aux eaux ménagères et vannes d'origine domestique

Zone non desservie par un système d'assainissement collectif :

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, les zones d'assainissement collectif non desservies par le réseau d'assainissement (immeuble non raccordable) relèvent de l'assainissement non

collectif. De ce fait, tout immeuble existant doit être doté d'un assainissement individuel en bon état de fonctionnement. Les logements neufs devront être équipés d'un assainissement non collectif répondant aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date de construction de l'immeuble. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à prévoir le raccordement direct des eaux usées brutes sur le réseau d'assainissement collectif quand celui-ci desservira l'immeuble concerné »

Zone desservie par un système d'assainissement collectif :

Lorsqu'un immeuble existant ou neuf est desservi par le réseau public d'assainissement des eaux usées, il doit obligatoirement évacuer par des canalisations souterraines ses eaux usées au réseau en respectant ses caractéristiques. Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation, délivrée par la Communauté de Communes Artois-Lys.

« Les contrats pour le raccordement et le déversement au réseau eaux usées sont établis sous la forme d'autorisation de déversement ordinaire pour les usagers domestiques ou assimilés conformément au règlement de service ».

En domaine privé, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire jusqu'en limite de propriété, quelque soit le type d'assainissement des eaux usées.

Eaux usées domestiques : (eaux ménagères et eaux vannes)

Tout immeuble existant ou neuf doit se conformer aux dispositions réglementaires et législatives relatives à l'évacuation des eaux usées dans le réseau public en respectant le type du réseau.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseaux collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

III – Distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédistribution :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les lotissements et permis groupés, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisés en réseau souterrain.

ARTICLE AU5 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 AU5 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait minimal de 5 m. par rapport à l'axe des autres voies

Des dispositions particulières pourront être admises pour l'extension des constructions existantes.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m. de la berge des cours d'eau recensés au plan annexé.

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

ARTICLE AU^s7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

I - IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

- c) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande de 20 m maximum de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de la construction la plus proche de l'alignement pouvant être admis en application de l'article 6.

- b) Au-delà de cette bande de 20 m - les constructions ne peuvent s'implanter le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au droit de la limite séparative.
- Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.

II – IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

- Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

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

- La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H=L$).

ARTICLE AUs 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUs 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Hauteur relative par rapport aux voies :

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

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

b) Hauteur absolue

- En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 m au faîtage.

Cette hauteur pourra être portée à 13 mètres, mesurés au faîtage, pour les équipements publics, les équipements hôteliers, les équipements médicaux et para médicaux ainsi que pour les maisons de retraites.

ARTICLE AUs 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Sont notamment interdits :

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ...
- L'utilisation en couverture de certains matériaux ondulés (tôles métalliques ou plastiques, ciment), sauf pour des constructions annexes de faibles dimension, par contre les toitures en "Bac acier" sont autorisées.

Par ailleurs,

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

- Les murs et toitures des bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Dispositions relatives aux clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées par des haies vives, ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,50 m.
- 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.
- En bordure des chemins ruraux, les clôtures devront être obligatoirement implantées à 3 m de l'axe de la voie.
- D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

ARTICLE AUs 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE AUs 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction y compris les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantés ou traités en jardin potager ou d'agrément.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking ; les plantations doivent être uniformément reparties.

Les plantations doivent être réalisées en même temps que les constructions et en tout état de cause avant la délivrance du certificat de conformité.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUs 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUe

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en vue de l'implantation d'activités commerciales, artisanales ou industrielles.

Cette zone se localise en bordure de la RD 186, en limite communale avec Guarbecque.

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

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

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, en particulier les aménagements susceptibles de contrarier le bon écoulement des eaux, hormis ceux admis à l'article AUe2.

ARTICLE AUe 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

Sous réserve que la collectivité locale considère que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- Par anticipation sur l'urbanisation future et 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 :

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les établissements classés dans la mesure où :
- Compte-tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage des risques importants pour la sécurité, (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux, ainsi que les maisons d'exposition.

- Les constructions à usage de commerce de gros et les dépôts qui y sont liés.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerce, de locaux à usage social, qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.
- Les installations et constructions liées aux services et équipements d'intérêt public.
- Les dépôts à l'air libre à condition qu'ils soient masqués par des plantations ou une palissade bois.
- 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 terrains de camping et de caravane aménagés à titre provisoire pour la durée de la construction

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES :

Un terrain ne peut être constructible que s'il a un accès d'au moins 5 mètres (11mètres au plus) à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

L'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 desservir lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile (...), et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Aucun accès direct entre les parcelles riveraines de la RD186 et cette infrastructure n'est autorisé. Les accès aux lots se feront uniquement à partir de la voie de desserte interne à la zone AUe.

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

ARTICLE AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I– Alimentation en eau potable :

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

II – Assainissement :

Eaux usées : L'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être installé conformément à l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques aux systèmes d'assainissement non collectif (arrêté d'application de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992).

L'assainissement autonome devra être précédé d'une étude pédologique pour le choix du système en concordance avec le schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseaux collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

III – Distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédistribution :

Lors des travaux de voirie liés à l'aménagement de la zone, les constructeurs, lotisseurs ou aménageurs devront réaliser l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique et électrique en souterrain, depuis le point de raccordement au réseau général, jusqu'à la construction ou limite de parcelle.

ARTICLE AUe 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 AUe 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être implantées :

- par rapport à la route départementale 186 :
 - Avec un retrait minimal de 25mètres par rapport à l'axe de la route départementale 186.
- Par rapport aux voies primaires :
 - Avec un retrait minimal de 14,25mètres par rapport à l'axe de la chaussée primaire (chaussée de 6m de large) bordée d'une noue ;

- Avec un retrait minimal de 12,75mètres par rapport à l'axe de la chaussée primaire (chaussée de 6m de large) bordée d'un fossé.
- Par rapport aux voies secondaires :
Avec un retrait minimal de 11,75m par rapport à l'axe de la chaussée secondaire avec ou sans aire de stationnement bordée d'un fossé.
- Par rapport à la berge des cours d'eau dont le Fauquethun :
Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 16m de la berge des cours d'eau recensés au plan annexé.
- Par rapport à la bande paysagère ceinturant la zone
Les constructions ne peuvent être établies à moins de 5 mètres de la bande paysagère « tampon. »

Les aires de stockage, dépôts, bennes ou cuves sont interdites dans les interfaces ouvertes sur la route départementale 186, la rivière de Fauquethun et les voiries primaires ou secondaires.

Les plans façades de constructions ouvertes sur la route départementale 186 sont orientées selon un angle de 10° par rapport à l'axe de cette voirie départementale, de manière à limiter la réflexion des bruits liés à la circulation routière.

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

Les règles qui suivent s'appliquent sans préjudice des dispositions spéciales liées à la législation sur les installations classées.

Une marge de recul minimum de 5 mètres doit être observée pour les constructions, installations et dépôts implantés le long des limites de la zone ou des limites séparatives. Cette marge d'isolement doit être plantée dans des conditions fixées à l'article 13.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 5 m.

ARTICLE AUe 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface des terrains constituant l'îlot de propriété encore dit unité foncière.

ARTICLE AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans Objet.

ARTICLE AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 notamment interdits :

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ...
- Les bardages et couvertures en matériaux (amiante-ciment) non teintés ou en tôles galvanisées non peintes, sauf pour des constructions annexes de faibles dimension. Par contre, les toitures en "Bac acier" sont autorisées.
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs,

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexe et les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Dispositions relatives aux clôtures :

- Les clôtures sont interdites sur l'interface ouverte sur la route départementale 186, une noue de 5 mètres de large tenant ce rôle.
- Les clôtures sont autorisées en limite de l'espace commun / privé et sont toujours adossées à une haie champêtre et concernent :

- pour les interfaces externes

Les interfaces ouvertes sur le Fauquethun rivière, l'ancienne voie ferrée, la petite plaine ;

- pour les interfaces internes

Les interfaces ouvertes sur les voiries principales et secondaires, les limites entre unité foncière ou lot ;

Ces clôtures auront une hauteur maximale de 1,55m et seront implantées du côté de l'unité foncière par rapport à la haie champêtre.

ARTICLE AUe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- Pour les bâtiments à caractère industriel, 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.

Les aires de stationnement sont interdites sur l'interface ouverte sur la route départementale 186.

ARTICLE AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les marges de recul par rapport aux voies devront comporter des espaces verts plantés.

- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de parking; les plantations doivent être uniformément réparties.

- Des haies d'au moins deux mètres de haut doivent masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

- 30% de la surface de la parcelle doivent obligatoirement être plantés ou traités en espaces verts.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

A l'intérieur de cette zone des terrains, des sous-bassins versants de la Busnes et du Guarbecque, et repérés au plan des servitudes sont susceptibles d'être inondés. Les dispositions du PPRI de la Lys Aval s'imposent à tout mode d'occupation et d'utilisation des zones.

- *Au Nord* une grande plaine de la limite intercommunale avec Aire Sur La Lys jusqu' à la limite intercommunale avec Haverskerque à l'exception d'une bande le long de la rue de Hurtevent.
- *Au Sud* :
 - 1) Une plaine de la rue de Guarbecque à la limite de Busnes à l'exception d'une bande le long des rues de Guarbecque et du Hamez Billet
 - 2) Une plaine de la rue de Busnes jusque les limites intercommunales avec Saint Floris et Robecq, entrecoupée de deux bandes le long des rues de Robecq et des Amuzoires

Dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la RD 916 classée en catégorie 3 telle qu'elle figurent au plan des servitudes et obligations diverses , les constructions exposées au bruit sont soumises à des normes d'isolation acoustique arrêtées par le Préfet conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit précisée par les décrets d'application n°95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995.

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

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

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, en particulier les aménagements susceptibles de contrarier le bon écoulement des eaux, hormis ceux admis à l'article A2.

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- La création et l'extension de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole.
- L'extension et la transformation des établissements d'activités agricoles existants dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant.

L'agrandissement pour des besoins familiaux des habitations liées à l'exploitation agricole.

- L'extension, la transformation et l'aménagement de bâtiments existants pour répondre à des besoins d'hébergement et d'accueil dans le cadre d'activités touristiques (gîtes ruraux, fermes-auberges, ...) à

condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils soient directement liés à l'activité agricole ou en demeurent l'accessoire.

- La reconstruction de bâtiments sinistrés, dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelle et ancienne inférieur ou égal à 1,2.
- Le stationnement de caravanes dans le cadre de camping à la ferme sous réserve qu'il ait lieu sur des terrains attenant aux sièges d'exploitation agricole.
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- 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 garages à condition :

- qu'ils soient justifiés par la proximité immédiate de l'habitation liée à l'exploitation agricole dépourvue de garage.
- qu'un seul garage soit construit par parcelle.
- que la surface n'excède pas 50 m².

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES :

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

L'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 desservir lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de secours.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau potable :

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

II – Assainissement : les eaux usées correspondent aux eaux ménagères et vannes d'origine domestique

Zone non desservie par un système d'assainissement collectif :

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, les zones d'assainissement collectif non desservies par le réseau d'assainissement (immeuble non raccordable) relèvent de l'assainissement non collectif. De ce fait, tout immeuble existant doit être doté d'un assainissement individuel en bon état de fonctionnement. Les logements neufs devront être équipés d'un assainissement non collectif répondant aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date de construction de l'immeuble. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à prévoir le raccordement direct des eaux usées brutes sur le réseau d'assainissement collectif quand celui-ci desservira l'immeuble concerné »

Zone desservie par un système d'assainissement collectif :

Lorsqu'un immeuble existant ou neuf est desservi par le réseau public d'assainissement des eaux usées, il doit obligatoirement évacuer par des canalisations souterraines ses eaux usées au réseau en respectant ses caractéristiques. Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation, délivrée par la Communauté Artois-Lys.

« Les contrats pour le raccordement et le déversement au réseau eaux usées sont établis sous la forme d'autorisation de déversement ordinaire pour les usagers domestiques ou assimilés conformément au règlement de service ».

En domaine privé, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire jusqu'en limite de propriété, quelque soit le type d'assainissement des eaux usées.

Eaux usées domestiques : (eaux ménagères et eaux vannes)

Tout immeuble existant ou neuf doit se conformer aux dispositions réglementaires et législatives relatives à l'évacuation des eaux usées dans le réseau public en respectant le type du réseau.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

III – Distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédistribution :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait minimal de 15 m. par rapport à l'axe des voies.

Des dispositions particulières pourront être imposées pour les constructions existantes à la date de publication du Plan.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la berge des cours d'eau recensés d'intérêt général au plan annexé, à l'exception :

- des extensions si elles sont contiguës aux constructions existantes et dans le même alignement,
- des parcelles enclavées dans le cas où l'entretien du cours d'eau peut se faire dans des conditions normales à partir de l'autre berge. »

L'implantation des extensions devra être réalisée soit :

- En prolongement de l'alignement de la construction existante.
- Ou avec un retrait d'au moins 5 m dans le prolongement de la façade.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m. des limites séparatives, sauf :

- En cas d'extension contiguë des bâtiments existants à la date de publication du Plan.
- Ou en cas de réalisation d'un bâtiment sur une parcelle supportant déjà une construction et si la largeur de cette parcelle était inférieure ou égale à 20 m. à la date d'approbation du plan

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

- Des limites des zones urbaines.
- Des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception de sièges d'exploitation.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Elle est ramenée à 2 m. lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur de faîtage inférieure à 3 m. tels que les abris à outils, ...

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans Objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est fixée à 10 m. au faîtage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec les bâtiments principaux.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans Objet.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans Objet

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en « zone naturelle et forestière » les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- De la qualité des sites
- Des milieux naturels
- Des paysages et de leur intérêt notamment au point de vue esthétique, historique ou écologique.
- De l'existence d'une exploitation forestière
- De leur caractère d'espaces naturels.

A l'intérieur de cette zone des terrains, des sous-bassins versants de la Busnes et du Guarbecque, et repérés au plan des servitudes sont susceptibles d'être inondés. Les dispositions du PPRI de la Lys Aval s'imposent à tout mode d'occupation et d'utilisation des zones.

Dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la RD 916 classée en catégorie 3 telle qu'elle figurent au plan des servitudes et obligations diverses, les constructions exposées au bruit sont soumises à des normes d'isolation acoustique arrêtées par le Préfet conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit précisée par les décrets d'application n°95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995.

Dans le périmètre de protection du captage tel qu'il figure au plan de zonage et bien que l'expertise hydrogéologique du 15/04/99 ait conclu à la nécessité d'abandonner pour l'alimentation en eau potable, il y a lieu d'appliquer le principe de précaution et de rendre inconstructible le périmètre de protection en l'attente d'une nouvelle ressource en eau.

Ces zones appelées « N » sont inconstructibles.

Elles comprennent des secteurs Nu regroupant une urbanisation ponctuelle sous forme d'habitation individuelle ou liée à l'activité agricole. Elle autorise la transformation ou l'extension de ces types d'urbanisation mais n'accepte pas de constructions nouvelles.

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

ARTICLE N1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, en particulier les aménagements susceptibles de contrarier le bon écoulement des eaux, hormis ceux admis à l'article N2.

ARTICLE N2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

- Les installations et constructions liées aux services et équipements publics.
- 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.

En sus, sont admis dans les secteurs Nu :

- L'extension, la réfection, l'adaptation et la transformation des bâtiments existants, notamment pour répondre à la demande touristique, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles ou forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- La construction, l'extension, la transformation de bâtiments ou installations liées à l'activité agricole (classées ou non), à condition que :
 - elle résulte d'une exploitation existante,
 - elle n'engendre pas de risques importants pour la sécurité (explosion, incendie) ou de nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altérations des eaux),
 - elle soit desservie par les infrastructures et équipements existants.
- La création, l'extension (garage accolé à l'habitation, vérandas, surface habitable...) et la transformation des constructions à usage d'habitation non liées à l'agriculture dans la limite de 250m² de superficie hors œuvre brute totale.
- La création, l'extension et la transformation des annexes des constructions à usage d'habitation non accolées à la construction principale (garage, abri de jardin...) sous réserve :
 - de ne pas dépasser 100m² de surface totale hors œuvre nette cumulée ;
 - de se situer sur la même unité foncière que la construction principale à usage d'habitation dont elles sont les annexes.
- La reconstruction après sinistre, y compris les annexes, dans la limite de 250 m² de superficie hors œuvre brute totale, toutefois la reconstruction à l'identique est autorisée pour les bâtiments dont la superficie hors œuvre brute initiale est supérieure à 250 m².
- Le stationnement de caravanes dans le cadre de camping à la ferme sous réserve qu'il ait lieu sur des terrains attenant aux sièges d'exploitation agricole.

D'une manière générale, toutes les opérations en zone Nu ne doivent pas nuire, dans leurs volumes et aspect extérieur, au milieu environnant.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES :

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

L'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 desservir lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau potable :

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

II – Assainissement : les eaux usées correspondent aux eaux ménagères et vannes d'origine domestique

Zone non desservie par un système d'assainissement collectif :

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, les zones d'assainissement collectifs non desservies par le réseau d'assainissement (immeuble non raccordable) relèvent de l'assainissement non collectif. De ce fait, tout immeuble existant doit être doté d'un assainissement individuel en bon état de fonctionnement. Les logements neufs devront être équipés d'un assainissement non collectif répondant aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date de construction de l'immeuble. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à prévoir le raccordement direct des eaux usées brutes sur le réseau d'assainissement collectif quand celui-ci desservira l'immeuble concerné »

Zone desservie par un système d'assainissement collectif :

Lorsqu'un immeuble existant ou neuf est desservi par le réseau public d'assainissement des eaux usées, il doit obligatoirement évacuer par des canalisations souterraines ses eaux usées au réseau en respectant ses caractéristiques. Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation, délivrée par la Communauté de Communes Artois-Lys.

« Les contrats pour le raccordement et le déversement au réseau eaux usées sont établis sous la forme d'autorisation de déversement ordinaire pour les usagers domestiques ou assimilés conformément au règlement de service ».

En domaine privé, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire jusqu'en limite de propriété, quelque soit le type d'assainissement des eaux usées.

Eaux usées domestiques : (eaux ménagères et eaux vannes)

Tout immeuble existant ou neuf doit se conformer aux dispositions réglementaires et législatives relatives à l'évacuation des eaux usées dans le réseau public en respectant le type du réseau.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseaux collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

III – Distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédistribution :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

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

- Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait minimal de 25 m. par rapport l'axe de la R.D. 916.

- Soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5 m. par rapport à l'alignement.

Des dispositions particulières pourront être imposées pour les constructions existantes à la date de publication du Plan.

L'implantation des extensions devra être réalisé soit :

- En prolongement de l'alignement de la construction existante
- Ou avec un retrait d'au moins 5m le prolongement de la façade.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la berge des cours d'eau recensés d'intérêt général au plan annexé, à l'exception :

- des extensions si elles sont contiguës aux constructions existantes et dans le même alignement,
- des parcelles enclavées dans le cas où l'entretien du cours d'eau peut se faire dans des conditions normales à partir de l'autre berge. »

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

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

Sur toute la longueur des limites séparatives entre le terrain faisant l'objet de l'opération et les terrains des propriétaires riverains, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ($L \geq H/2$). Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4m ramenée à 2m pour les bâtiments de faible hauteur (inférieur à 4m au faîtage).

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans Objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 m. au faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Sont notamment interdits :

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ...
- L'utilisation en couverture de certains matériaux ondulés (tôles métalliques ou plastiques, ciment) ou goudronnés. L'utilisation de la tuile naturelle est recommandée.
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs,

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

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix de matériaux et de revêtements.
- Pour les vérandas réalisées selon le cahier des charges des constructeurs agréés, les différents types de matériau sont autorisés

Dispositions relatives aux clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées par des haies vives, ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,50 m.
- Les clôtures sur cour et jardin ne pourront excéder 2,00 m. de hauteur.
- 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.
- D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
- Les surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés. Le classement en espaces boisés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

- Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 2 à 13.

