

# COMMUNE DE LILLERS

## PLAN LOCAL D'URBANISME

# RÈGLEMENT

PRESCRIT LE : 20 SEPTEMBRE 2011

PROJET ARRETE LE : 27 JUIN 2013

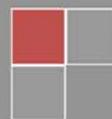
APPROUVÉ LE : 11 MARS 2014



Place Roger Salengro - 62190 LILLERS  
Tél : 03.21.61.64.64 Fax : 03.21.61.64.65



Z.I. des Près Loribes CS 60200 Flers-en-Escrebieux  
59503 DOUAI Cedex - Tél : 03.62.07.80.00 Fax 03.62.07.80.01



**TITRE 1**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

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

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT**

Article L 123-1 du code de l'urbanisme : "Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une [...] commune à l'exception des parties de ces territoires qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur".

Ainsi, le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Lillers.

## **ARTICLE 2 - 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 par les articles R.111-2, R 111-4, R 111-15 et R.111-21 [sauf exceptions de l'article R.111-1 b)] du code de l'urbanisme, qui restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux 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.111-4) ;
- à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (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). En vertu de l'article R 111-1 b, les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

2°/ Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (article L.111-1-1 du code de l'urbanisme).

3°/ Les articles L.111-7 et suivants, L.123-6 dernier alinéa et L.313-2 al.2 du code de l'urbanisme et l'article L.331-6 du code de l'environnement qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou installations :

**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.123-6).

**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.** 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).

**D.** qui auraient pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect des espaces ayant vocation à figurer dans le cœur du parc national, et ce à compter de la décision de l'autorité administrative prenant en considération la création d'un parc national (article L.331-6).

4°/ L'article L.421-6 du code de l'urbanisme qui précise que :

"Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

5°/ L'article L.111-4 du code précité qui dispose que :

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

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies."

6°/ Les articles R.443-1 à R.444-4 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.

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

1°/ Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L.442-9 du code de l'urbanisme).

3°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 5 ans, à compter de la date de son achèvement (article L.442-14 du code de l'urbanisme), sauf en cas d'application des articles L.442-10, 442-11 et 442-13 du code de l'urbanisme.

4°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme).

5°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du code de l'urbanisme).

6°/les dispositions de l'article L.111-6-2 : « Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. »

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques ou adossés à un monument classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

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

1°/ 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.

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment les arrêtés préfectoraux des 23 août 1999 et 14 novembre 2001. Préciser que les secteurs bruyants sont reportés en annexe sur le plan des obligations et informations diverses.

3°/ Les orientations d'aménagement prévues à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

- ✓ *Les zones urbaines* sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.123-5 du code de l'urbanisme).
- ✓ *La zone UH* est une zone urbaine d'équipement public.
- ✓ *La zone UE* est une zone urbaine à vocation économique.
- ✓ *Les zones à urbaniser* sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des zones à caractère naturel des communes destinées à être ouvertes à l'urbanisation (article R.123-6 du code de l'urbanisme). **La zone 1AUE** est une zone à urbaniser sur le court terme dédiée aux activités économiques. **La zone 2AUE** est une zone à urbaniser sur le long terme dédiée également aux activités économiques.
- ✓ *La zone agricole* est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.123-7 du code de l'urbanisme).

Elle comprend un **secteur Ah**, qui correspond à l'habitat isolé dans la plaine agricole.

- ✓ *La zone naturelle* est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R.123-8 du code de l'urbanisme).

Elle comprend un secteur Nh, qui correspond à l'habitat isolé dans la zone naturelle, un secteur Ns, secteur naturel à vocation d'activités sportives et de loisirs et un secteur Nj, qui correspond aux fonds de jardins.

#### **Les documents graphiques font également apparaître :**

- ✓ *Les emplacements réservés* aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- ✓ *Les risques* recensés sur le territoire, notamment le risque d'inondation (aléas faible et moyens).
- ✓ *Les chemins à préserver* au titre de l'article L.123-1-5-6° du code de l'Urbanisme.
- ✓ *Les installations agricoles* classées et celles soumises au règlement sanitaire départemental,
- ✓ *Les éléments de patrimoine urbain et naturel* à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'Urbanisme,
- ✓ *Les périmètres de protections autour des captages d'eau potable.*
- ✓ *Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination* au titre de l'article L.123-3-1.
- ✓ *Les quartiers, ilots, dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.*

Le droit de préemption urbain s'applique dans les zones urbaines ou à urbaniser au bénéfice de la commune.

## **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

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

## **RAPPELS**

La commune est concernée par :

- le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.
- Le risque lié à la présence de cavités souterraines.
- Le risque sismicité (niveau 2).
- Le risque inondation (par ruissellement, débordement de cours d'eau et remontées de nappe).

Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation, tous les projets d'aménagements affectant ou susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, selon la carte fournie en annexe au PLU.

## **TITRE 2**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, affectée essentiellement à l'habitat et aux activités économiques qui en sont le complément naturel, qui correspond au centre-ville dense.

#### **Rappel :**

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La commune est également concernée par le risque d'inondation.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

La zone comprend des chemins à conserver ou à créer, comme le prévoit l'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme. Dans les parcelles concernées, la continuité des liaisons piétonnes devra être assurée.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration

préalable au titre des articles R 421-17-d et R421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autres de la voie ferrée Arras-Dunkerque, (infrastructure de catégorie 2), les constructions exposées au bruit de la voie sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

## **ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- La création d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- L'ouverture de carrière.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les campings, le caravaning et le stationnement isolé ou hors terrain aménagé.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le changement de destination des commerces en construction d'habitation place Roger Salengro et place Jean Jaurès (secteurs répertoriés sur le plan de zonage).

### **En sus, dans les secteurs soumis au risque inondation répertoriés sur le plan de zonage :**

- Les caves et sous-sols.

*Pour les éléments de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article L 123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :*

*A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.*

## **ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

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

-Les groupes de garages individuels, sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de 10 unités par groupe, au sens de l'article 3 du présent règlement, ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

-Les dépôts à l'air libre lorsqu'ils sont liés à l'exercice d'une activité, dans la mesure

où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils soient masqués et peu visibles des voies publiques.

-Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur. Les piscines sont autorisées.

-Au niveau des cavités souterraines et de leur emprise reprises au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.

**En sus, dans les secteurs soumis au risque inondation répertoriés sur le plan de zonage :**

Le premier niveau de plancher devra être situé à au moins 0,5 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement. Les extensions pourront être au même niveau que l'existant.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

- Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L 123-1-5 7°

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

Dispositions particulières pour les fossés préservés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme

Il ne peut être porté atteinte à la continuité d'un fossé identifié sur le plan de zonage.

### **ARTICLE UA3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

#### **Accès**

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

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Pour la réalisation des ouvrages nécessaires au franchissement des fossés (ponts...) le pétitionnaire devra solliciter les services compétents pour accord.

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

#### **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voies privées destinées à la desserte de plus d'un logement doivent avoir une plateforme de 6 mètres de large au moins, avec une chaussée aménagée pour un

double sens de circulation. Dans le cadre d'une voie à sens unique, cette largeur est ramenée à 5 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie)-le cas échéant.

#### **ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Desserte en eau :**

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

##### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement pluvial ou à défaut unitaire,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées, matériaux de couverture semi perméable,...). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage (Installations classées, Périmètres de protection de captage, sols pollués,...). Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseaux d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

## **Assainissement :**

**Eaux usées :** Lorsqu'elle est desservie par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées domestiques (WC, cuisine, salle de bain) au réseau par le biais de canalisation souterraine. Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation délivrée par la communauté Artois Lys et devra être réalisé en respectant les prescriptions techniques stipulées par la collectivité.

Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou, lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement a été transférée à un établissement public de coopération intercommunale ou à un syndicat mixte, par le président de l'établissement public ou du syndicat mixte, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Pour formuler un avis, celle-ci dispose d'un délai de deux mois, prorogé d'un mois si elle sollicite des informations complémentaires. À défaut d'avis rendu dans le délai imparti, celui-ci est réputé favorable.

L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de réception de cette demande vaut rejet de celle-ci.

L'autorisation prévue au premier alinéa fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Toute modification ultérieure dans la nature ou la quantité des eaux usées déversées dans le réseau est autorisée dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa.

L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les immeubles devront être dotés d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qui sera maintenu en bon état de fonctionnement conformément à l'article L.1331-1 du code de la santé publique.

Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes aux dispositions législatives, réglementaires et administratives en vigueur.

**Eaux résiduaires des activités :** Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une autorisation de déversement entre le propriétaire, le délégataire du service public et la communauté de communes Artois-Lys.

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.

### **Electricité**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

### **Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)**

Les branchements privés sur le réseau de télécommunications et le réseau de télédiffusion doivent de préférence être enterrés ou en façade. Pour toute nouvelle construction, le raccordement sur le réseau EDF doit être effectué par passage en souterrain.

### **Stockage des ordures ménagères**

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter à rez-de-chaussée un local fermé ou un emplacement à l'air libre à l'abri des vues directes, adapté au stockage, à la manutention, et au nettoyage des contenants, en dehors des voies publiques. Sa situation devra permettre l'acheminement aisé des déchets au lieu de présentation sur la voie publique.

## **ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Généralités :**

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la

construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.

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

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Des modulations peuvent être admises 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 ;

### **Règles d'implantation :**

Les constructions principales doivent être implantées :

- à l'alignement ;
- ou avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines ou, à défaut, à celui d'une des constructions principales la plus proche située du même côté de la voie.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **Prise en compte de la voie ferrée et des cours d'eau :**

-Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise des voies ferrées.

-Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 4 mètres de la crête de la berge des cours d'eau.

- Aucune construction ne peut être édiflée à moins 2 mètres d'un fossé.

#### Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

*Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.*

### **ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

#### ▪ Implantation en limite séparative

En front à rue, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse dépasser une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée à l'article 6.

Lorsque la largeur de la parcelle mesurée à l'alignement sur rue est supérieure à 12 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative.

Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- soit lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- soit s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au point le plus élevé.

- Implantation en retrait

En cas de retrait, 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 telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points  
( $H = 2 L$ ).

Dans tous les cas, la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9m<sup>2</sup>.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Si un bâtiment existant ne respecte pas les conditions précédentes, une extension est possible dans le prolongement du bâtiment à condition que l'extension respecte le recul minimum du bâtiment existant.

#### **ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres minimum lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faitage inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

A l'alignement des voies, la hauteur des constructions, mesurée à l'égout de toiture comme au faitage, doit être sensiblement identique à celle de l'immeuble voisin le plus haut. Il ne pourra y avoir avec celui-ci un écart supérieur à 2,80 mètres (soit un niveau habitable), dans la limite de la hauteur absolue autorisée.

La hauteur maximale des constructions, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, est fixée à 14 mètres à l'égout de la toiture.

Si un bâtiment existant est plus haut que la hauteur maximale susvisée, il est admis que les extensions de ce bâtiment puissent être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de ce bâtiment existant.

### *Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger*

*En aucun cas, la hauteur au faitage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.*

*Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.*

## **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Principe général**

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

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

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs (application de l'article L.111-6-2 du code de l'Urbanisme) :

-matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,

- certains éléments suivants : les portes, porte-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

#### **Sont interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme par exemple carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...Le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé en vue de rester brut.
- Les bâtiments annexes sommaires, abris réalisés avec des moyens de fortune.

#### **-Façades:**

Par leur aspect, les façades des nouvelles constructions et des bâtiments existants doivent être en harmonie avec les constructions voisines existantes.

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

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

#### **Toitures**

Pour toute nouvelle construction principale, particulièrement pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être à deux pans symétriques d'une pente de 35° à 60°, ou de deux pentes, la plus forte incorporant souvent des lucarnes jusqu'à l'égout de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées, ainsi que les toitures monopentes à faible pente, dans le cadre d'un traitement architectural contemporain.

Les toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traitées en harmonie avec la toiture des bâtiments principaux.

Les toitures recevront une couverture reprenant l'aspect de la tuile ou de l'ardoise.

Dans le cas d'un traitement architectural contemporain, l'utilisation du bac acier nervuré, du zinc ou de tout autre matériau de couverture apparenté est admis.

### **Dispositions particulières pour les annexes (pour l'ensemble de la zone)**

Les annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale.

#### **Clôture :**

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaing...) est interdit.

#### Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, de 0,80 mètre de hauteur maximum. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

La reconstruction à l'identique d'ouvrage en maçonnerie est autorisée.

Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre.

Pour des raisons de traitement architectural, un dépassement de 30cm maximum de la hauteur du portail sur la hauteur de la clôture est autorisé.

#### Sur cour et jardin :

Les clôtures doivent être constituées :

-par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,8 mètre maximum, doublés ou non d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures pleines dites de "courtoisie" ou "d'intimité" pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres des façades arrière de la construction principale.

De manière générale :

Pour des raisons d'harmonie avec les bâtiments existants sur la parcelle ou dans son voisinage immédiat, ou de reprise de construction de murs de clôtures existants, ou de reprise en soutènement d'exhaussements, un dépassement de la hauteur totale du mur de clôture peut être autorisé.

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

*L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.*

*Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :*

- a) les modifications et/ou suppressions :
  - du rythme entre pleins et vides,
  - des dimensions, formes et position des percements,
  - de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
  - des éléments en saillie ou en retrait,*
- b) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.*
- c) l'addition de niveaux supplémentaires.*

*Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.*

*Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément.*

*Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.*

## **ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

**Pour les bâtiments d'habitation**, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

En sus, pour les groupes d'habitation, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

**Pour les bâtiments à usage de bureau**, il est exigé au moins une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les autres destinations de construction**, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

## **ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 5 places de parking. Les plantations devront être réalisées à proximité des places concernées

Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces

libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les essences locales sont recommandées. Les thuyas et conifères sont proscrits.

Aucune plantation d'arbres de hautes tiges n'est admise à une distance inférieure de 6 mètres de la limite de la voie ferrée.

*Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :*

*L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.*

*L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.*

#### **ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

#### **ARTICLE UA15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est recommandé que les constructions respectent la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE UA16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

## ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, affectée essentiellement à l'habitat et aux activités économiques qui en sont le complément naturel, qui correspond à une zone de moyenne densité.

#### **Rappel :**

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La commune est également concernée par le risque de remontée de nappe.

**La commune est également concernée par un périmètre de protection autour du captage d'eau potable. Des prescriptions sont à respecter, reprises dans l'arrêté de DUP joint en annexe.**

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

Conformément aux dispositions de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les constructions exposées au bruit des infrastructures de transport terrestres classées sont soumises à des normes d'isolation acoustique, soit :

- les constructions situées dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de l'autoroute A.26 (infrastructure de catégorie 1),
- les constructions situées dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Arras-Dunkerque (infrastructure de catégorie 2),
- les constructions situées dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD943 (infrastructure de catégorie 3).

La zone comprend des chemins à conserver ou à créer, comme le prévoit l'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme. Dans les parcelles concernées, la continuité des liaisons piétonnes devra être assurée.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

## **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- L'ouverture de carrière.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les campings, le caravaning et le stationnement isolé ou hors terrain aménagé.
- Les habitations légères de loisirs.

**En sus, dans les secteurs soumis au risque inondation répertoriés sur le plan de zonage :**

- Les caves et sous-sols.

*Pour les éléments de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article L 123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :*

*A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.*

*Dispositions particulières pour les fossés préservés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme*

*Il ne peut être porté atteinte à la continuité d'un fossé identifié sur le plan de zonage.*

## **ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- La création et l'extension de bâtiments agricoles ou d'élevages et d'installations liées à l'activité agricole à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants à la date d'approbation du PLU, ou sur des terrains attenants, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des nuisances et dans la mesure où ils satisfont la réglementation en vigueur les concernant.
- Les établissements à usage d'activités, comportant des installations classées ou non dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières,

altération des eaux) susceptibles d'être produits de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

- Les groupes de garages individuels, sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de 10 unités par groupe, au sens de l'article 3 du présent règlement, ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.
- Les dépôts à l'air libre lorsqu'ils sont liés à l'exercice d'une activité, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils soient masqués et peu visibles des voies publiques.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur. Les piscines sont autorisées.
- Au niveau des cavités souterraines et de leur emprise reprises au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.

#### **Dans les secteurs soumis au risque inondation répertoriés au plan de zonage :**

Le premier niveau de plancher devra être situé à au moins 0,5 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement. Les extensions pourront être au même niveau que l'existant.

#### *Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger*

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L 123-1-5  
7°

*Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.*

### **ARTICLE UB3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

#### Accès

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

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Pour la réalisation des ouvrages nécessaires au franchissement des fossés (ponts...) le pétitionnaire devra solliciter les services compétents pour accord.

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

#### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptées aux besoins de la construction projetée ;

- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voies privées destinées à la desserte de plus d'un logement doivent avoir une plateforme de 6 mètres de large au moins, avec une chaussée aménagée pour un double sens de circulation. Dans le cadre d'une voie à sens unique, cette largeur est ramenée à 5 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie)-le cas échéant.

#### **ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Desserte en eau :**

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

##### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement pluvial ou à défaut unitaire,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées, matériaux de couverture semi perméable,...). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage (Installations classées, Périmètres de protection de captage, sols pollués,...). Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le

gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseaux d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

### **Assainissement :**

**Eaux usées :** Lorsqu'elle est desservie par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées domestiques (WC, cuisine, salle de bain) au réseau par le biais de canalisation souterraine. Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation délivrée par la communauté Artois Lys et devra être réalisé en respectant les prescriptions techniques stipulées par la collectivité.

Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou, lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement a été transférée à un établissement public de coopération intercommunale ou à un syndicat mixte, par le président de l'établissement public ou du syndicat mixte, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Pour formuler un avis, celle-ci dispose d'un délai de deux mois, prorogé d'un mois si elle sollicite des informations complémentaires. À défaut d'avis rendu dans le délai imparti, celui-ci est réputé favorable.

L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de réception de cette demande vaut rejet de celle-ci.

L'autorisation prévue au premier alinéa fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Toute modification ultérieure dans la nature ou la quantité des eaux usées déversées dans le réseau est autorisée dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa.

L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les immeubles devront être dotés d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en

vigueur et qui sera maintenu en bon état de fonctionnement conformément à l'article L.1331-1 du code de la santé publique.

Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes aux dispositions législatives, réglementaires et administratives en vigueur

**Eaux résiduaires des activités :** Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une autorisation de déversement entre le propriétaire, le délégataire du service public et la communauté de communes Artois-Lys.

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.

### **Electricité**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

### **Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)**

Les branchements privés sur le réseau de télécommunications et le réseau de télédiffusion doivent de préférence être enterrés ou en façade. Pour toute nouvelle construction, le raccordement sur le réseau EDF doit être effectué par passage en souterrain.

### **Stockage des ordures ménagères**

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter à rez-de-chaussée un local fermé ou un emplacement à l'air libre à l'abri des vues directes, adapté au stockage, à la manutention, et au nettoyage des contenants, en dehors des voies publiques. Sa situation devra permettre l'acheminement aisé des déchets au lieu de présentation sur la voie publique.

## **ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Généralités :**

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.

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

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Des modulations peuvent être admises 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.

### **Règles d'implantation :**

Le mur de la façade avant des constructions principales doit être implanté :

- soit à l'alignement ;
- soit avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement ;
- soit, en cas de « dent creuse », par rapport à l'une des constructions voisines.

Si les constructions voisines constituent un front bâti continu, la façade avant devra obligatoirement respecter l'alignement du front bâti continu. Il est néanmoins également possible de s'implanter en retrait, sous réserve d'un traitement architectural de la continuité sur rue par un élément de liaison (portail, mur...).

- Avec un retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la RD943.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

#### **Prise en compte de la voie ferrée et des cours d'eau :**

-Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise des voies ferrées.

-Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 mètres de la crête de la berge des cours d'eau.

- Aucune construction, ni clôture, ne peut être édifiée à moins de 2 mètres d'un fossé naturel.

#### Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

*Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.*

#### **ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

Les nouvelles constructions ou extensions des installations agricoles devront observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux limites séparatives des parcelles voisines situées hors zone agricole.

- Implantation en limite séparative

En front à rue, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse dépasser une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée à l'article 6.

Lorsque la largeur de la parcelle mesurée à l'alignement sur rue est supérieure à 12 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative.

Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- soit lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- soit s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au point le plus élevé.

- Implantation en retrait

En cas de retrait, 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 telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points  
( $H = 2 L$ ).

Dans tous les cas, la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9m<sup>2</sup>.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Si un bâtiment existant ne respecte pas les conditions précédentes, une extension est possible dans le prolongement du bâtiment à condition que l'extension respecte le recul minimum du bâtiment existant.

### **ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres minimum lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faitage inférieure à 3 mètres.

### **ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface des terrains pour les parcelles d'une superficie supérieure à 150m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, est fixée à 9 mètres à l'égout de la toiture.

Si un bâtiment existant est plus haut que la hauteur maximale susvisée, il est admis que les extensions de ce bâtiment puissent être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de ce bâtiment existant.

#### *Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger*

*En aucun cas, la hauteur au faitage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.*

*Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.*

## ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

### Principe général

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

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

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs (application de l'article L.111-6-2 du code de l'Urbanisme) :

-matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,

-certains éléments suivants : les portes, porte-fenêtres et volets isolants,

-certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,

-les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,

-les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

### **Sont interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme par exemple carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...Le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé en vue de rester brut.

- Les bâtiments annexes sommaires, abris réalisés avec des moyens de fortune.

### **-Façades:**

Par leur aspect, les façades des nouvelles constructions et des bâtiments existants doivent être en harmonie avec les constructions voisines existantes.

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

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

### **Toitures**

Pour toute nouvelle construction principale, particulièrement pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être à deux pans symétriques d'une pente de 35° à 60°, ou de deux pentes, la plus forte incorporant souvent des lucarnes jusqu'à l'égout de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées, ainsi que les toitures monopentes à faible pente, dans le cadre d'un traitement architectural contemporain.

Les toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traitées en harmonie avec la toiture des bâtiments principaux.

Les toitures recevront une couverture reprenant l'aspect de la tuile ou de l'ardoise.

Dans le cas d'un traitement architectural contemporain, l'utilisation du bac acier nervuré, du zinc ou de tout autre matériau de couverture apparenté est admis.

### **Dispositions particulières pour les annexes :**

Les annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale.

### **Clôture :**

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaing...) est interdit.

### Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, de 0,80 mètre de hauteur maximum. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

La reconstruction à l'identique d'ouvrage en maçonnerie est autorisée.

Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre.

Pour des raisons de traitement architectural, un dépassement de 30cm maximum de la hauteur du portail sur la hauteur de la clôture est autorisé.

### Sur cour et jardin :

Les clôtures doivent être constituées :

-par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,8 mètre maximum, doublés ou non d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures pleines dites de "courtoisie" ou "d'intimité" pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres des façades arrière de la construction principale.

### De manière générale :

Pour des raisons d'harmonie avec les bâtiments existants sur la parcelle ou dans son voisinage immédiat, ou de reprise de construction de murs de clôtures existants, ou de reprise en soutènement d'exhaussements, un dépassement de la hauteur totale du mur de clôture peut être autorisé.

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

*L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.*

*Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :*

*d) les modifications et/ou suppressions :*

- du rythme entre pleins et vides,*
- des dimensions, formes et position des percements,*
- de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,*
- des éléments en saillie ou en retrait,*

*e) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.*

*f) l'addition de niveaux supplémentaires.*

*Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.*

*Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément.*

*Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.*

### **ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

**Pour les bâtiments d'habitation**, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

En sus, pour les groupes d'habitation, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

**Pour les bâtiments à usage de bureau**, il est exigé au moins une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les autres destinations de construction**, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

### **ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les essences locales sont recommandées. Les thuyas et conifères sont proscrits.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 5 places de parking. Les plantations devront être réalisées à proximité des places concernées.

Aucune plantation d'arbres de hautes tiges n'est admise à une distance inférieure de 6 mètres de la limite de la voie ferrée.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

*L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.*

*L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.*

**ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

**ARTICLE UB15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est recommandé que les constructions respectent la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE UB16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

## ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, affectée essentiellement à l'habitat et aux activités économiques de faible densité, qui correspond notamment aux hameaux.

#### **Rappel :**

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La commune est également concernée par le risque d'inondation.

**La commune est également concernée par un périmètre de protection autour du captage d'eau potable. Des prescriptions sont à respecter, reprises dans l'arrêté de DUP joint en annexe.**

**Dans le cadre de l'article L.111-3 du code rural, des règles d'éloignement différentes par rapport à certaines ICPE agricole ont été fixées. Le périmètre de réciprocité de certaines installations classées identifiées sur le plan de zonage est réduit à 50 mètres pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées.**

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

Conformément aux dispositions de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les constructions exposées au bruit des infrastructures de transport terrestres classées sont soumises à des normes d'isolation acoustique, soit :

- les constructions situées dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de l'autoroute A.26 (infrastructure de catégorie 1),
- les constructions situées dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Arras-Dunkerque (infrastructure de catégorie 2),
- les constructions situées dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD943, de la R.D.188 et de la R.D.916 (infrastructures de catégorie 3).

La zone comprend des chemins à conserver ou à créer, comme le prévoit l'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme. Dans les parcelles concernées, la continuité des liaisons piétonnes devra être assurée.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

## **ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- L'ouverture de carrière.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les campings, le caravaning et le stationnement isolé ou hors terrain aménagé.
- Les habitations légères de loisirs.

**En sus, dans les secteurs soumis au risque inondation répertoriés sur le plan de zonage :**

- Les caves et sous-sols.

Pour les éléments de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article L 123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

*A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.*

Dispositions particulières pour les fossés préservés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme

*Il ne peut être porté atteinte à la continuité d'un fossé identifié sur le plan de zonage.*

## **ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- La création et l'extension de bâtiments agricoles ou d'élevages et d'installations liées à l'activité agricole à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants à la date d'approbation du PLU, ou sur des terrains attenants, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des nuisances et dans la mesure où ils satisfont la réglementation en vigueur les concernant.
- Les établissements à usage d'activités, comportant des installations classées ou non dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération

des eaux) susceptibles d'être produits de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

-Les groupes de garages individuels, sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de 10 unités par groupe, au sens de l'article 3 du présent règlement, ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

-Les dépôts à l'air libre lorsqu'ils sont liés à l'exercice d'une activité, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils soient masqués et peu visibles des voies publiques.

-Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur. Les piscines sont autorisées.

-Au niveau des cavités souterraines et de leur emprise reprises au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.

**En sus, dans les secteurs soumis au risque inondation répertoriés sur le plan de zonage :**

Le premier niveau de plancher devra être situé à au moins 0,5 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement. Les extensions pourront être au même niveau que l'existant.

*Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger*

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L 123-1-5  
7°

*Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.*

### **ARTICLE UC3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

#### Accès

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

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Pour la réalisation des ouvrages nécessaires au franchissement des fossés (ponts...) le pétitionnaire devra solliciter les services compétents pour accord.

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

#### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptées aux besoins de la construction projetée ;

- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voies privées destinées à la desserte de plus d'un logement doivent avoir une plateforme de 6 mètres de large au moins, avec une chaussée aménagée pour un double sens de circulation. Dans le cadre d'une voie à sens unique, cette largeur est ramenée à 5 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie)-le cas échéant.

#### **ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Desserte en eau :**

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

##### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement pluvial ou à défaut unitaire,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées, matériaux de couverture semi perméable,...). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage (Installations classées, Périmètres de protection de captage, sols pollués,...). Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité

disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseaux d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

### **Assainissement :**

**Eaux usées :** Lorsqu'elle est desservie par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées domestiques (WC, cuisine, salle de bain) au réseau par le biais de canalisation souterraine. Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation délivrée par la communauté Artois Lys et devra être réalisé en respectant les prescriptions techniques stipulées par la collectivité.

Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou, lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement a été transférée à un établissement public de coopération intercommunale ou à un syndicat mixte, par le président de l'établissement public ou du syndicat mixte, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Pour formuler un avis, celle-ci dispose d'un délai de deux mois, prorogé d'un mois si elle sollicite des informations complémentaires. À défaut d'avis rendu dans le délai imparti, celui-ci est réputé favorable.

L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de réception de cette demande vaut rejet de celle-ci.

L'autorisation prévue au premier alinéa fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Toute modification ultérieure dans la nature ou la quantité des eaux usées déversées dans le réseau est autorisée dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa.

L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les immeubles devront être dotés d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en

vigueur et qui sera maintenu en bon état de fonctionnement conformément à l'article L.1331-1 du code de la santé publique.

Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes aux dispositions législatives, réglementaires et administratives en vigueur

**Eaux résiduaires des activités :** Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une autorisation de déversement entre le propriétaire, le délégataire du service public et la communauté de communes Artois-Lys.

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.

### **Electricité**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

### **Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)**

Les branchements privés sur le réseau de télécommunications et le réseau de télédiffusion doivent de préférence être enterrés ou en façade. Pour toute nouvelle construction, le raccordement sur le réseau EDF doit être effectué par passage en souterrain.

### **Stockage des ordures ménagères**

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter à rez-de-chaussée un local fermé ou un emplacement à l'air libre à l'abri des vues directes, adapté au stockage, à la manutention, et au nettoyage des contenants, en dehors des voies publiques. Sa situation devra permettre l'acheminement aisé des déchets au lieu de présentation sur la voie publique.

## **ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Généralités :**

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.

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

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Des modulations peuvent être admises 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.

### **Règles d'implantation :**

Le mur de la façade avant des constructions principales doit être implanté :

- à 9 mètres minimum de l'axe de la voie ;
- à 12 mètres minimum de l'axe des voies bordées par un fossé naturel, pour les parcelles situées en bordure du fossé ;
- à 50 mètres minimum de l'axe de l'A26,
- à 30 mètres minimum de l'axe de la RD943,
- à 25 mètres minimum de l'axe de la RD916.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **Application de l'article L.111-4 du code de l'Urbanisme :**

Hors de la partie actuellement urbanisée, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres depuis l'axe de l'A26 et dans une bande de 75 mètres depuis l'axe de la RD943.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Pour les constructions autorisées en vertu de cet article, le recul est porté à 50 mètres minimum de l'axe de l'A26 et à 30 mètres minimum de l'axe de la RD943.

### **Prise en compte de la voie ferrée et des cours d'eau :**

-Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise des voies ferrées.

-Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 mètres de la crête de la berge des cours d'eau.

- Aucune construction, ni clôture, ne peut être édifiée à moins de 2 mètres d'un fossé naturel.

### **Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger**

*Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.*

## ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

Les nouvelles constructions ou extensions des installations agricoles devront observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux limites séparatives des parcelles voisines situées hors zone agricole.

### ▪ Implantation en limite séparative

En front à rue, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée à l'article 6.

Elles doivent obligatoirement joindre l'une des deux limites séparatives lorsque la largeur de la parcelle mesurée à l'alignement sur rue est inférieure à 12 mètres.

Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- soit lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- soit s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au droit de la limite séparative.

### ▪ Implantation en retrait

En cas de retrait, 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 telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points  
( $H = 2 L$ ).

Dans tous les cas, la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9m<sup>2</sup>.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Si un bâtiment existant ne respecte pas les conditions précédentes, une extension est possible dans le prolongement du bâtiment à condition que l'extension respecte le recul minimum du bâtiment existant.

#### **ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres minimum lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faitage inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface des terrains pour les constructions à destination d'habitat et 60% pour les constructions destinées à l'exploitation agricole.

#### **ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, est fixée à 6 mètres à l'égout de la toiture.

Cette hauteur maximale est portée à 10 mètres pour les constructions destinées à l'exploitation agricole.

Si un bâtiment existant est plus haut que la hauteur maximale susvisée, il est admis que les extensions de ce bâtiment puissent être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de ce bâtiment existant.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

*En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.*

*Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.*

**ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR**

**Principe général**

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

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

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs (application de l'article L.111-6-2 du code de l'Urbanisme) :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, porte-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

**Sont interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme par exemple carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...Le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé en vue de rester brut.
- Les bâtiments annexes sommaires, abris réalisés avec des moyens de fortune.

**-Façades:**

Par leur aspect, les façades des nouvelles constructions et des bâtiments existants doivent être en harmonie avec les constructions voisines existantes.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

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

**Toitures**

Pour toute nouvelle construction principale, particulièrement pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être à deux pans symétriques d'une pente de 35° à 60°, ou de deux pentes, la plus forte incorporant souvent des lucarnes jusqu'à l'égout de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées, ainsi que les toitures monopentes à faible pente, dans le cadre d'un traitement architectural contemporain.

Les toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traitées en harmonie avec la toiture des bâtiments principaux.

Les toitures recevront une couverture reprenant l'aspect de la tuile ou de l'ardoise.

Dans le cas d'un traitement architectural contemporain, l'utilisation du bac acier nervuré, du zinc ou de tout autre matériau de couverture apparenté est admis.

### **Dispositions particulières pour les annexes :**

Les annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale.

#### **Clôture :**

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaing...) est interdit.

#### Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, de 0,80 mètre de hauteur maximum. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

La reconstruction à l'identique d'ouvrage en maçonnerie est autorisée.

Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre.

Pour des raisons de traitement architectural, un dépassement de 30cm maximum de la hauteur du portail sur la hauteur de la clôture est autorisé.

#### Sur cour et jardin :

Les clôtures doivent être constituées :

-par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,8 mètre maximum, doublés ou non d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures pleines dites de "courtoisie" ou "d'intimité" pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres des façades arrière de la construction principale.

### De manière générale :

Pour des raisons d'harmonie avec les bâtiments existants sur la parcelle ou dans son voisinage immédiat, ou de reprise de construction de murs de clôtures existants, ou de reprise en soutènement d'exhaussements, un dépassement de la hauteur totale du mur de clôture peut être autorisé.

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

*L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.*

*Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :*

- g) les modifications et/ou suppressions :
  - du rythme entre pleins et vides,
  - des dimensions, formes et position des percements,
  - de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
  - des éléments en saillie ou en retrait,*
- h) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.*
- i) l'addition de niveaux supplémentaires.*

*Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.*

*Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément.*

*Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.*

## ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

**Pour les bâtiments d'habitation**, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

En sus, pour les groupes d'habitation, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

**Pour les autres destinations de construction**, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

## ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les essences locales sont recommandées. Les thuyas et conifères sont proscrits.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 5 places de parking. Les plantations devront être réalisées à proximité des places concernées.

Aucune plantation d'arbres de hautes tiges n'est admise à une distance inférieure de 6 mètres de la limite de la voie ferrée.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

*L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.*

*L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.*

#### **ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

#### **ARTICLE UC15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est recommandé que les constructions respectent la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE UC16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

## ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation économique, regroupant les activités artisanales, industrielles et commerciales. Elle comprend un secteur UEc, réservé aux activités commerciales.

#### Rappel :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La commune est également concernée par le risque d'inondation.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

Conformément aux dispositions de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les constructions exposées au bruit des infrastructures de transport terrestres classées sont soumises à des normes d'isolation acoustique, soit :

- les constructions situées dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de l'autoroute A.26 (infrastructure de catégorie 1),
- les constructions situées dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Arras-Dunkerque (infrastructure de catégorie 2),

les constructions situées dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la R.N.43, de la R.D.188 et de la R.D.916 (infrastructures de catégorie 3).

La zone comprend des chemins à conserver ou à créer, comme le prévoit l'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme. Dans les parcelles concernées, la continuité des liaisons piétonnes devra être assurée.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

## **ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées à l'article 2.

**En sus, dans les secteurs soumis au risque inondation répertoriés sur le plan de zonage :**

- Les caves et sous-sols.

## **ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- les établissements à usage d'activités (bureaux, industrie, entrepôt, artisanat, commerce,) comportant des installations soumises à autorisation ou non, en application de la législation sur les installations classées, à condition que compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier aux inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsiste plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (telles qu'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- l'extension, la transformation ou le changement des procédés de fabrication des établissements existants, comportant ou non des installations relevant de la législation sur les installations classées, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des dangers ou des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités,
- La création ou l'extension des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux.
- L'entretien, la rénovation et l'extension des bâtiments à usage d'habitation existants dans la zone.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur, s'ils sont liés au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêt collectif.
- Les dépôts à l'air libre lorsqu'ils sont liés à l'exercice d'une activité, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils soient masqués par et peu visibles des voies publiques.
- -Au niveau des cavités souterraines et de leur emprise reprises au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.

**En sus, dans les secteurs soumis au risque inondation répertoriés sur le plan de zonage :**

Le premier niveau de plancher devra être situé à au moins 0,5 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement. Les extensions pourront être au même niveau que l'existant.

**Dans le secteur UEc :**

-Les constructions et installations liées aux activités commerciales ;

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur, s'ils sont liés au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêt collectif.

**L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L 123-1-5**  
**7°**

*Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.*

Dispositions particulières pour les fossés préservés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme

*Il ne peut être porté atteinte à la continuité d'un fossé identifié sur le plan de zonage.*

**ARTICLE UE3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Accès

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

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Pour la réalisation des ouvrages nécessaires au franchissement des fossés (ponts...) le pétitionnaire devra solliciter les services compétents pour accord.

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

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptées aux besoins de la construction projetée ;

- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voies privées destinées à la desserte de plus d'un logement doivent avoir une plateforme de 6 mètres de large au moins, avec une chaussée aménagée pour un double sens de circulation. Dans le cadre d'une voie à sens unique, cette largeur est ramenée à 5 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie)-le cas échéant.

#### **ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Desserte en eau :**

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

##### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement pluvial ou à défaut unitaire,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées, matériaux de couverture semi perméable,...). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage (Installations classées, Périmètres de protection de captage, sols pollués,...). Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le

gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseaux d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

### **Assainissement :**

**Eaux usées :** Lorsqu'elle est desservie par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées domestiques (WC, cuisine, salle de bain) au réseau par le biais de canalisation souterraine. Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation délivrée par la communauté Artois Lys et devra être réalisé en respectant les prescriptions techniques stipulées par la collectivité.

Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou, lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement a été transférée à un établissement public de coopération intercommunale ou à un syndicat mixte, par le président de l'établissement public ou du syndicat mixte, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Pour formuler un avis, celle-ci dispose d'un délai de deux mois, prorogé d'un mois si elle sollicite des informations complémentaires. À défaut d'avis rendu dans le délai imparti, celui-ci est réputé favorable.

L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de réception de cette demande vaut rejet de celle-ci.

L'autorisation prévue au premier alinéa fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Toute modification ultérieure dans la nature ou la quantité des eaux usées déversées dans le réseau est autorisée dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa.

L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les immeubles devront être dotés d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en

vigueur et qui sera maintenu en bon état de fonctionnement conformément à l'article L.1331-1 du code de la santé publique.

Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes aux dispositions législatives, réglementaires et administratives en vigueur

**Eaux résiduaires des activités :** Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une autorisation de déversement entre le propriétaire, le délégataire du service public et la communauté de communes Artois-Lys.

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.

### **Electricité**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

### **Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)**

Les branchements privés sur le réseau de télécommunications et le réseau de télédiffusion doivent de préférence être enterrés ou en façade. Pour toute nouvelle construction, le raccordement sur le réseau EDF doit être effectué par passage en souterrain.

### **Stockage des ordures ménagères**

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter à rez-de-chaussée un local fermé ou un emplacement à l'air libre à l'abri des vues directes, adapté au stockage, à la manutention, et au nettoyage des contenants, en dehors des voies publiques. Sa situation devra permettre l'acheminement aisé des déchets au lieu de présentation sur la voie publique.

## **ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **RTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

### **Règles d'implantation :**

La façade avant des constructions doit être implantée:

- avec un retrait d'au moins 9 mètres par rapport à l'axe de la voie publique ou privée. Les constructions d'une surface de plancher inférieure à 9m<sup>2</sup> pourront venir s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum d'1 mètre par rapport à l'alignement.

-Avec un retrait d'au moins 12 mètres depuis l'axe des voies bordées par un fossé naturel, pour les parcelles situées en bordure du fossé.

-avec un retrait d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de l'A26,

-avec un retrait d'au moins 30 mètres par rapport à l'axe de la RD943,

-avec un retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la RD916 et de la RD188.

### **Etude Loi Barnier**

Pour les espaces identifiés dans l'étude loi Barnier dans les orientations d'aménagement et de programmation, le recul est porté à 25 mètres depuis la RD943 et à 15 mètres depuis la RD188.

### **Application de l'article L.111-4 du code de l'Urbanisme :**

Hors de la partie actuellement urbanisée, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres depuis l'axe de l'A26 et dans une bande de 75 mètres depuis l'axe de la RD943.

Cette interdiction ne s'applique pas :

-aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

-aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

-aux bâtiments d'exploitation agricole ;

-aux réseaux d'intérêt public ;

-à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Pour les constructions autorisées en vertu de cet article, le recul est porté à 50 mètres minimum de l'axe de l'A26 et à 30 mètres minimum de l'axe de la RD943.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 mètres de la crête de la berge des cours d'eau.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 2 mètres d'un fossé naturel.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite d'emprise des voies ferrées.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

- 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.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

- Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.
  - Des dérogations aux règles d'implantation pourront être accordées pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs liés à l'exploitation ferroviaire.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

## **ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.

Cette distance minimum est portée à 10 mètres par rapport aux limites de zone à vocation d'habitat. Ce retrait ne s'applique pas pour les constructions à usage de bureaux ou de commerce.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9m<sup>2</sup>.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité. De même, des dérogations sont admises pour les constructions dont l'implantation est commandée par des exploitations liées à l'exploitation ferroviaire.

Si un bâtiment existant ne respecte pas les conditions précédentes, une extension est possible dans le prolongement du bâtiment à condition que l'extension respecte le recul minimum du bâtiment existant.

## **ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres minimum lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faitage inférieure à 3 mètres.

Des dérogations sont admises pour les constructions dont l'implantation est commandée par des exploitations liées à l'exploitation ferroviaire.

## **ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

## **ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR**

### Principe général

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

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

Les bâtiments, quelle que soit leur destination et les terrains doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne soit pas altéré.

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, porte-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

### **Bâtiments et installations :**

Les murs qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

**Sont interdits :**

- l'emploi à nu, ou en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse...

La maçonnerie peinte ou enduite est interdite, de même que le béton ou le ciment apparent.

En façade, en dehors des ouvertures, les éléments de remplissage des bâtiments doivent être traités de l'une des manières suivantes :

- en matériaux naturels tels que verre, brique, bois, pierre blanche, aluminium,
- en bardage aluminium ou laqué de teinte neutre.

Les règles ci-dessus pourront être adaptées pour la construction bioclimatique ou l'utilisation du chauffage solaire.

Les constructions à usage d'habitation autorisées devront se conformer à l'article 11 des zones à vocation principale d'habitat.

Toitures

Les toits doivent avoir une pente nulle ou inférieure à 7%. Cette règle pourra être adaptée pour la construction bioclimatique ou l'utilisation du chauffage solaire.

Les constructions à usage d'habitation autorisées devront se conformer à l'article 11 des zones à vocation principale d'habitat.

**Annexes :** Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être masquées et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

**Les clôtures :** Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements d'activité et dépôts, ou des carrefours des voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

D'une manière générale, est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les clôtures tant à l'alignement que sur la marge de recul doivent être constituées soit par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale des clôtures est fixée à 2,60 mètres, dont 0,5 mètres pour la partie pleine.

Pour des raisons de traitement architectural, un dépassement de 30 cm maximum de la hauteur du portail sur la hauteur de la clôture est autorisé.

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 la parcelle considérée ou sur les parcelles voisines. La reconstruction à l'identique d'ouvrages en maçonnerie est autorisée.

En limite de la RD943, de la RD188 et de la RD916, aucun ouvrage de clôture en maçonnerie, ou autre matériau opaque, n'est admis sur une bande de 40 mètres de profondeur. L'emploi d'un grillage rigide métallique de couleur verte est recommandé.

#### **ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation, il doit est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé au minimum une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

## ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations devront être réalisées à proximité des emplacements de stationnement de préférence entre ceux-ci et les bâtiments voisins.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons, de manière à former un écran végétal varié.

En présence de dépôts à l'air libre et d'aires extérieures de stockage, cet écran sera traité de manière opaque.

Un minimum de 10% de la parcelle considérée devra être traité en espace vert.

Tout arbre de hautes tiges abattu doit être remplacé.

Dans la bande de terrain comprise entre l'alignement des façades sur la rue du 3 septembre et la limite de parcelle en bordure de cette voie, les plantations d'arbres de hautes tiges sont interdites. Seules sont autorisées les plantations d'arbustes de taille moyenne.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les essences locales sont recommandées. Les thuyas et conifères sont proscrits.

Aucune plantation d'arbres de hautes tiges n'est admise à une distance inférieure à 6 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée.

*Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :*

*L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.*

*L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.*

**ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

**ARTICLE UE15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est recommandé que les constructions respectent la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE UE16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

# ZONE UH

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine accueillant les équipements ou installations d'intérêt collectif.

### Rappel :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La commune est également concernée par le risque d'inondation.

**La commune est également concernée par un périmètre de protection autour du captage d'eau potable. Des prescriptions sont à respecter, reprises dans l'arrêté de DUP joint en annexe.**

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

Conformément aux dispositions de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les constructions exposées au bruit des infrastructures de transport terrestres classées sont soumises à des normes d'isolation acoustique, soit :

- les constructions situées dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de l'autoroute A.26 (infrastructure de catégorie 1),
  - les constructions situées dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Arras-Dunkerque (infrastructure de catégorie 2),
- les constructions situées dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la R.N.43, de la R.D.188 et de la R.D.916 (infrastructures de catégorie 3).

La zone comprend des chemins à conserver ou à créer, comme le prévoit l'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme. Dans les parcelles concernées, la continuité des liaisons piétonnes devra être assurée.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

## **ARTICLE UH1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées à l'article 2.

**En sus, dans les secteurs soumis au risque inondation répertoriés sur le plan de zonage :**

- Les caves et sous-sols.

## **ARTICLE UH2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions ou installations liées aux services et équipements publics et d'intérêt général,
- Les installations de caractère sportif, culturel, social ou de loisirs ;
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence est obligatoire pour le bon fonctionnement des installations.
- Les constructions et les dépôts liés au fonctionnement du service public ferroviaire,
- Les commerces,
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les dépôts à l'air libre lorsqu'ils sont liés à l'exercice d'une activité, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils soient masqués et peu visibles des voies publiques.
- Au niveau des cavités souterraines et de leur emprise reprises au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.

**En sus, dans les secteurs soumis au risque inondation répertoriés sur le plan de zonage :**

Le premier niveau de plancher devra être situé à au moins 0,5 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement. Les extensions pourront être au même niveau que l'existant.

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L 123-1-5 7°

*Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.*

Dispositions particulières pour les fossés préservés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme

*Il ne peut être porté atteinte à la continuité d'un fossé identifié sur le plan de zonage.*

### **ARTICLE UH3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

#### Accès

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès et voies présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie)-le cas échéant.

#### **ARTICLE UH4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Desserte en eau :**

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

##### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement pluvial ou à défaut unitaire,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées, matériaux de couverture semi perméable,...). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage (Installations classées, Périmètres de protection de captage, sols pollués,...). Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseaux d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

##### **Assainissement :**

**Eaux usées :** Lorsqu'elle est desservie par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées domestiques (WC, cuisine, salle de bain) au réseau par le biais de canalisation souterraine. Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation délivrée par la communauté Artois Lys et devra être réalisé en respectant les prescriptions techniques stipulées par la collectivité.

Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou, lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement a été transférée à un établissement public de coopération intercommunale ou à un syndicat mixte, par le président de l'établissement public ou du syndicat mixte, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Pour formuler un avis, celle-ci dispose d'un délai de deux mois, prorogé d'un mois si elle sollicite des informations complémentaires. À défaut d'avis rendu dans le délai imparti, celui-ci est réputé favorable.

L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de réception de cette demande vaut rejet de celle-ci.

L'autorisation prévue au premier alinéa fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Toute modification ultérieure dans la nature ou la quantité des eaux usées déversées dans le réseau est autorisée dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa.

L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les immeubles devront être dotés d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qui sera maintenu en bon état de fonctionnement conformément à l'article L.1331-1 du code de la santé publique.

Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes aux dispositions législatives, réglementaires et administratives en vigueur

**Eaux résiduelles des activités :** Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une autorisation de déversement entre le propriétaire, le délégataire du service public et la communauté de communes Artois-Lys.

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.

### **Electricité**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

### **Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)**

Les branchements privés sur le réseau de télécommunications et le réseau de télédiffusion doivent de préférence être enterrés ou en façade. Pour toute nouvelle construction, le raccordement sur le réseau EDF doit être effectué par passage en souterrain.

### **Stockage des ordures ménagères**

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter à rez-de-chaussée un local fermé ou un emplacement à l'air libre à l'abri des vues directes, adapté au stockage, à la manutention, et au nettoyage des contenants, en dehors des voies publiques. Sa situation devra permettre l'acheminement aisé des déchets au lieu de présentation sur la voie publique.

### **ARTICLE UH5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UH6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

#### **Règles d'implantation :**

Les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement des voies ;
- Avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
- Avec un retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la RD943.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 10 mètres de la limite d'emprise des voies ferrées.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 4 mètres de la crête de la berge des cours d'eau.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 2 mètres d'un fossé naturel.

### **Application de l'article L.111-4 du code de l'Urbanisme :**

Hors de la partie actuellement urbanisée, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres depuis l'axe de l'A26 et dans une bande de 75 mètres depuis l'axe de la RD943.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Pour les constructions autorisées en vertu de cet article, le recul est porté à 50 mètres minimum de l'axe de l'A26 et à 30 mètres minimum de l'axe de la RD943.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

- 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

## ARTICLE UH7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Implantation en limite séparative

Aucune construction ne peut être implantée sur les limites séparatives. Cette disposition s'applique pour les dépôts et installations diverses.

- Implantation en retrait

En cas de retrait, 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 telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = 2 L).

Dans tous les cas, la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9m<sup>2</sup>.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Si un bâtiment existant ne respecte pas les conditions précédentes, une extension est possible dans le prolongement du bâtiment à condition que l'extension respecte le recul minimum du bâtiment existant.

## ARTICLE UH8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

## ARTICLE UH9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE UH10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres à l'égout de la toiture.

Pour apprécier cette hauteur, sont exclus les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.

## ARTICLE UH11 : ASPECT EXTERIEUR

### Principe général

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

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

**Annexes :** Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service 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.

## **ARTICLE UH12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Pour les établissements d'enseignement, il est exigé une place de stationnement par classe pour les établissements de premier degré et deux places de stationnement pour les établissements du second degré.

Ces derniers doivent également comporter une aire pour le stationnement des cycles.

Par ailleurs, il est nécessaire de prévoir un aménagement des accès pour le stationnement provisoire des cars de ramassage ou des véhicules particuliers transportant les enfants.

Pour les équipements sportifs, il est exigé des places de stationnement permettant d'accueillir un nombre de véhicules égal à 20% du nombre de personnes pouvant être rassemblées dans l'équipement.

En cas d'activités multiples dans un même équipement, le nombre de places de stationnement à apporter est calculé en fonction de l'activité susceptible de rassembler le plus grand nombre de personnes.

Cette disposition peut être amendée sur rapport justificatif présenté par le constructeur.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum :

- une place de stationnement au minimum par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé :

- une place au moins de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

### **ARTICLE UH13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 5 places de parking. Les plantations devront être réalisées à proximité des places concernées.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les essences locales sont recommandées. Les thuyas et conifères sont proscrits.

Aucune plantation d'arbres de hautes tiges n'est admise à une distance inférieure à 6 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée.

*Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :*

*L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.*

*L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.*

### **ARTICLE UH14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

### **ARTICLE UH15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est recommandé que les constructions respectent la réglementation thermique en vigueur.

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

Néant.

# **Titre 3**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

# ZONE 1AU

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être urbanisées à court terme. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, comme le prévoit l'article R.123-6 du code de l'Urbanisme.

Elles sont affectées essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux équipements, aux services et aux activités non polluantes

L'aménagement se fera en compatibilité avec le schéma et le texte présentant les principales caractéristiques d'aménagement de la zone dans le document intitulé « orientations d'aménagement ».

### Rappel :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La commune est également concernée par le risque d'inondation.

**La commune est également concernée par un périmètre de protection autour du captage d'eau potable. Des prescriptions sont à respecter, reprises dans l'arrêté de DUP joint en annexe.**

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

Conformément aux dispositions de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les constructions exposées au bruit des infrastructures de transport terrestres classées sont soumises à des normes d'isolation acoustique, soit:

- les constructions situées dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de l'autoroute A.26 (infrastructure de catégorie 1),
- les constructions situées dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Arras-Dunkerque (infrastructure de catégorie 2),

les constructions situées dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la R.N.43, de la R.D.188 et de la R.D.916 (infrastructures de catégorie 3).

La zone comprend des chemins à conserver ou à créer, comme le prévoit l'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme. Dans les parcelles concernées, la continuité des liaisons piétonnes devra être assurée.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

## **ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- La création d'exploitation agricole et de bâtiment d'élevage.
- L'ouverture de carrière.
- Les parcs résidentiels de loisirs..
- Les campings, le caravaning et le stationnement isolé ou hors terrain aménagé.
- Les habitations légères de loisirs.

### **En sus, dans les secteurs soumis au risque inondation répertoriés sur le plan de zonage :**

- Les caves et sous-sols.

## **ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

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

-Les groupes de garages individuels, sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de 10 unités par groupe, au sens de l'article 3 du présent règlement, ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

-Les dépôts à l'air libre lorsqu'ils sont liés à l'exercice d'une activité, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils soient masqués et peu visibles des voies publiques.

-Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur. Les piscines sont autorisées.

-Au niveau des cavités souterraines et de leur emprise reprises au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.

**En sus, dans les secteurs soumis au risque inondation répertoriés sur le plan de zonage :**

Le premier niveau de plancher devra être situé à au moins 0,5 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement. Les extensions pourront être au même niveau que l'existant.

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L 123-1-5 7°

*Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.*

Dispositions particulières pour les fossés préservés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme

*Il ne peut être porté atteinte à la continuité d'un fossé identifié sur le plan de zonage.*

**ARTICLE 1AU3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Accès

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

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Pour la réalisation des ouvrages nécessaires au franchissement des fossés (ponts...) le pétitionnaire devra solliciter les services compétents pour accord.

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

### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voies privées destinées à la desserte de plus d'un logement doivent avoir une plateforme de 6 mètres de large au moins, avec une chaussée aménagée pour un double sens de circulation. Dans le cadre d'une voie à sens unique, cette largeur est ramenée à 5 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie)-le cas échéant.

### **ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Desserte en eau :**

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

## **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement pluvial ou à défaut unitaire,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées, matériaux de couverture semi perméable,...). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage (Installations classées, Périmètres de protection de captage, sols pollués,...). Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseaux d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

## **Assainissement :**

**Eaux usées :** Lorsqu'elle est desservie par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées domestiques (WC, cuisine, salle de bain) au réseau par le biais de canalisation souterraine. Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation délivrée par la communauté Artois Lys et devra être réalisé en respectant les prescriptions techniques stipulées par la collectivité.

Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou, lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement a été transférée à un établissement public de coopération intercommunale ou à un syndicat mixte, par le président de l'établissement public ou du syndicat mixte, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Pour formuler un avis, celle-ci dispose d'un délai de deux mois, prorogé d'un mois si elle sollicite des informations complémentaires. À défaut d'avis rendu dans le délai imparti, celui-ci est réputé favorable.

L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de réception de cette demande vaut rejet de celle-ci.

L'autorisation prévue au premier alinéa fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Toute modification ultérieure dans la nature ou la quantité des eaux usées déversées dans le réseau est autorisée dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa.

L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les immeubles devront être dotés d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qui sera maintenu en bon état de fonctionnement conformément à l'article L.1331-1 du code de la santé publique.

Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes aux dispositions législatives, réglementaires et administratives en vigueur

**Eaux résiduaires des activités :** Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une autorisation de déversement entre le propriétaire, le délégataire du service public et la communauté de communes Artois-Lys.

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.

### **Electricité**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

## **Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)**

Les branchements privés sur le réseau de télécommunications et le réseau de télédiffusion doivent de préférence être enterrés ou en façade. Pour toute nouvelle construction, le raccordement sur le réseau EDF doit être effectué par passage en souterrain.

## **Stockage des ordures ménagères**

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter à rez-de-chaussée un local fermé ou un emplacement à l'air libre à l'abri des vues directes, adapté au stockage, à la manutention, et au nettoyage des contenants, en dehors des voies publiques. Sa situation devra permettre l'acheminement aisé des déchets au lieu de présentation sur la voie publique.

## **ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Généralités :**

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Des modulations peuvent être admises 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.

### **Règles d'implantation :**

Le mur de la façade avant des constructions principales doit être implanté :

- soit à l'alignement ;
- soit à 12 mètres minimum de l'axe des voies bordées par un fossé naturel, pour les parcelles situées en bordure du fossé ;
- à 5 mètres minimum de l'axe des autres voies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **Prise en compte de la voie ferrée et des cours d'eau :**

-Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise des voies ferrées.

-Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 mètres de la crête de la berge des cours d'eau.

- Aucune construction, ni clôture, ne peut être édifiée à moins de 2 mètres d'un fossé naturel.

### **ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

- Implantation en limite séparative

En front à rue, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse

dépasser une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée à l'article 6.

Lorsque la largeur de la parcelle mesurée à l'alignement sur rue est supérieure à 12 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative.

Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- soit lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- soit s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au point le plus élevé.

- Implantation en retrait

En cas de retrait, 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 telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points  
( $H = 2 L$ ).

Dans tous les cas, la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9m<sup>2</sup>.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres minimum lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faitage inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, est fixée à 6 mètres à l'égout de la toiture.

Si un bâtiment existant est plus haut que la hauteur maximale susvisée, il est admis que les extensions de ce bâtiment puissent être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de ce bâtiment existant.

## **ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Principe général**

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

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

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs (application de l'article L.111-6-2 du code de l'Urbanisme) :

-matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,

-certains éléments suivants : les portes, porte-fenêtres et volets isolants,

-certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,

-les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,

-les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

#### **Sont interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme par exemple carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...Le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé en vue de rester brut.

- Les bâtiments annexes sommaires, abris réalisés avec des moyens de fortune.

#### **-Façades:**

Par leur aspect, les façades des nouvelles constructions et des bâtiments existants doivent être en harmonie avec les constructions voisines existantes.

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

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

## **Toitures**

Pour toute nouvelle construction principale, particulièrement pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être à deux pans symétriques d'une pente de 35° à 60°, ou de deux pentes, la plus forte incorporant souvent des lucarnes jusqu'à l'égout de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées, ainsi que les toitures monopentes à faible pente, dans le cadre d'un traitement architectural contemporain.

Les toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traitées en harmonie avec la toiture des bâtiments principaux.

Les toitures recevront une couverture reprenant l'aspect de la tuile ou de l'ardoise.

Dans le cas d'un traitement architectural contemporain, l'utilisation du bac acier nervuré, du zinc ou de tout autre matériau de couverture apparenté est admis.

### **Dispositions particulières pour les annexes :**

Les annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale.

### **Clôture :**

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaing...) est interdit.

### Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, de 0,80 mètre de hauteur maximum. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

La reconstruction à l'identique d'ouvrage en maçonnerie est autorisée.

Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre.

Pour des raisons de traitement architectural, un dépassement de 30cm maximum de la hauteur du portail sur la hauteur de la clôture est autorisé.

### Sur cour et jardin :

Les clôtures doivent être constituées :

-par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,8 mètre maximum, doublés ou non d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures pleines dites de "courtoisie" ou "d'intimité" pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres des façades arrière de la construction principale.

### De manière générale :

Pour des raisons d'harmonie avec les bâtiments existants sur la parcelle ou dans son voisinage immédiat, ou de reprise de construction de murs de clôtures existants, ou de reprise en soutènement d'exhaussements, un dépassement de la hauteur totale du mur de clôture peut être autorisé.

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

**Pour les bâtiments d'habitation**, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

En sus, pour les groupes d'habitations, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

**Pour les autres destinations de construction**, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

### **ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les essences locales sont recommandées. Les thuyas et conifères sont proscrits.

Tout arbre de hautes tiges abattu doit être remplacé.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 5 places de parking. Les plantations devront être réalisées à proximité

Aucune plantation d'arbres de hautes tiges n'est admise à une distance inférieure de 6 mètres de la limite de la voie ferrée.

### **ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

### **ARTICLE 1AU15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est recommandé que les constructions respectent la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE 1AU16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

## ZONE 1AUE

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone peu ou non équipée, ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, comme le prévoit l'article R.123-6 du code de l'Urbanisme.

Elle a pour vocation l'économie, regroupant les activités artisanales, industrielles et commerciales.

### **Rappel :**

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La commune est également concernée par le risque d'inondation.

Conformément aux dispositions de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les constructions exposées au bruit des infrastructures de transport terrestres classées sont soumises à des normes d'isolation acoustique, soit:

- les constructions situées dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de l'autoroute A.26 (infrastructure de catégorie 1),

- les constructions situées dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Arras-Dunkerque (infrastructure de catégorie 2),

les constructions situées dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la R.N.43, de la R.D.188 et de la R.D.916 (infrastructures de catégorie 3).

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

## **ARTICLE 1AUE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées à l'article 2.

## **ARTICLE 1AUE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- les établissements à usage d'activités (bureaux, industrie, entrepôt, artisanat, commerce,) comportant des installations soumises à autorisation ou non, en application de la législation sur les installations classées, à condition que compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier aux inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsiste plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (telles qu'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- l'extension, la transformation ou le changement des procédés de fabrication des établissements existants, comportant ou non des installations relevant de la législation sur les installations classées, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des dangers ou des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités,
- La création ou l'extension des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux.
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole, sous réserve que qu'ils soient démontables ;
- L'entretien, la rénovation et l'extension des bâtiments à usage d'habitation existants dans la zone.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux,

dans le respect de la réglementation en vigueur, s'ils sont liés au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêt collectif.

- Les dépôts à l'air libre lorsqu'ils sont liés à l'exercice d'une activité, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils soient masqués par et peu visibles des voies publiques.

### **ARTICLE 1AUE3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

#### **Accès**

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

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Pour la réalisation des ouvrages nécessaires au franchissement des fossés (ponts...) le pétitionnaire devra solliciter les services compétents pour accord.

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

#### **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voies privées destinées à la desserte de plus d'un logement doivent avoir une plateforme de 6 mètres de large au moins, avec une chaussée aménagée pour un double sens de circulation. Dans le cadre d'une voie à sens unique, cette largeur est ramenée à 5 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie)-le cas échéant.

#### **ARTICLE 1AUE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Desserte en eau :**

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

##### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement pluvial ou à défaut unitaire,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées, matériaux de couverture semi perméable,...). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage (Installations classées, Périmètres de protection de captage, sols pollués,...). Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le

débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseaux d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

### **Assainissement :**

**Eaux usées :** Lorsqu'elle est desservie par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées domestiques (WC, cuisine, salle de bain) au réseau par le biais de canalisation souterraine. Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation délivrée par la communauté Artois Lys et devra être réalisé en respectant les prescriptions techniques stipulées par la collectivité.

Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou, lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement a été transférée à un établissement public de coopération intercommunale ou à un syndicat mixte, par le président de l'établissement public ou du syndicat mixte, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Pour formuler un avis, celle-ci dispose d'un délai de deux mois, prorogé d'un mois si elle sollicite des informations complémentaires. À défaut d'avis rendu dans le délai imparti, celui-ci est réputé favorable.

L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de réception de cette demande vaut rejet de celle-ci.

L'autorisation prévue au premier alinéa fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Toute modification ultérieure dans la nature ou la quantité des eaux usées déversées dans le réseau est autorisée dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa.

L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les immeubles devront être dotés d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qui sera maintenu en bon état de fonctionnement conformément à l'article L.1331-1 du code de la santé publique.

Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes aux dispositions législatives, réglementaires et administratives en vigueur

**Eaux résiduaires des activités :** Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une autorisation de déversement entre le propriétaire, le délégataire du service public et la communauté de communes Artois-Lys.

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.

### **Electricité**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

### **Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)**

Les branchements privés sur le réseau de télécommunications et le réseau de télédiffusion doivent de préférence être enterrés ou en façade. Pour toute nouvelle construction, le raccordement sur le réseau EDF doit être effectué par passage en souterrain.

### **Stockage des ordures ménagères**

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter à rez-de-chaussée un local fermé ou un emplacement à l'air libre à l'abri des vues directes, adapté au stockage, à la manutention, et au nettoyage des contenants, en dehors des voies publiques. Sa situation devra permettre l'acheminement aisé des déchets au lieu de présentation sur la voie publique.

## **ARTICLE 1AUE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

### **Application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme**

En application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres depuis l'axe de l'A26 et dans une bande de 75 mètres depuis l'axe de la RD943.

Néanmoins, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Pour les constructions autorisées en vertu de cet article, le recul est porté à 50 mètres minimum de l'axe de l'A26 et à 30 mètres minimum de l'axe de la RD943.

### **Autres règles d'implantation**

Les constructions doivent être implantées :

- A 25 mètres minimum de l'axe de la RD916 et de la RD188.
- Avec un retrait d'au moins 9 mètres par rapport à l'axe des autres voies, publiques ou privées.
- Avec un retrait d'au moins 12 mètres depuis l'axe des voies bordées par un fossé naturel, pour les parcelles situées en bordure du fossé.

Les constructions d'une surface de plancher inférieure à 9m<sup>2</sup> pourront venir s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum d'1 mètre par rapport à l'alignement.

-Aucune construction ne peut être édifée à moins de 4 mètres de la crête de la berge des cours d'eau.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 2 mètres d'un fossé naturel.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres de la limite d'emprise des voies ferrées.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

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.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

Des dérogations aux règles d'implantation pourront être accordées pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs liés à l'exploitation ferroviaire.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

## **ARTICLE 1AUE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.

Cette distance minimum est portée à 10 mètres par rapport aux limites de zone à vocation d'habitat. Ce retrait ne s'applique pas pour les constructions à usage de bureaux ou de commerce.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9m<sup>2</sup>.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative. De même, des dérogations sont admises pour les constructions dont l'implantation est commandée par des exploitations liées à l'exploitation ferroviaire.

## **ARTICLE 1AUE8 : 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 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres minimum lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faitage inférieure à 3 mètres.

Des dérogations sont admises pour les constructions dont l'implantation est commandée par des exploitations liées à l'exploitation ferroviaire.

## **ARTICLE 1AUE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

## ARTICLE 1AUE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

## ARTICLE 1AUE11 : ASPECT EXTERIEUR

### Principe général

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

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

Les bâtiments, quelle que soit leur destination et les terrains doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne soit pas altéré.

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, porte-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

### **Bâtiments et installations :**

Les murs qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, ou en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse...

La maçonnerie peinte ou enduite est interdite, de même que le béton ou le ciment apparent.

**En façade**, en dehors des ouvertures, les éléments de remplissage des bâtiments doivent être traités de l'une des manières suivantes :

- en matériaux naturels tels que verre, brique, bois, pierre blanche, aluminium,
- en bardage aluminium ou laqué de teinte neutre.

Les règles ci-dessus pourront être adaptées pour la construction bioclimatique ou l'utilisation du chauffage solaire.

Les constructions à usage d'habitation autorisées devront se conformer à l'article 11 des zones à vocation principale d'habitat.

### **Toitures**

Les toits doivent avoir une pente nulle ou inférieure à 7%. Cette règle pourra être adaptée pour la construction bioclimatique ou l'utilisation du chauffage solaire.

Les constructions à usage d'habitation autorisées devront se conformer à l'article 11 des zones à vocation principale d'habitat.

**Annexes :** Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être masquées et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

**Les clôtures :** Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements d'activité et dépôts, ou des carrefours des voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

D'une manière générale, est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les clôtures tant à l'alignement que sur la marge de recul doivent être constituées soit par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale des clôtures est fixée à 2,60 mètres, dont 0,5 mètres pour la partie pleine.

Pour des raisons de traitement architectural, un dépassement de 30 cm maximum de la hauteur du portail sur la hauteur de la clôture est autorisé.

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 la parcelle considérée ou sur les parcelles voisines. La reconstruction à l'identique d'ouvrages en maçonnerie est autorisée.

En limite de la RD943, de la RD188 et de la RD916, aucun ouvrage de clôture en maçonnerie, ou autre matériau opaque, n'est admis sur une bande de 40 mètres de profondeur. L'emploi d'un grillage rigide métallique de couleur verte est recommandé.

#### **ARTICLE 1AUE12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé au minimum une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

#### **ARTICLE 1AUE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations devront être réalisées à proximité des emplacements de stationnement de préférence entre ceux-ci et les bâtiments voisins.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons, de manière à former un écran végétal varié.

En présence de dépôts à l'air libre et d'aires extérieures de stockage, cet écran sera traité de manière opaque.

Un minimum de 10% de la parcelle considérée devra être traité en espace vert.

Tout arbre de hautes tiges abattu doit être remplacé.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les essences locales sont recommandées. Les thuyas et conifères sont proscrits.

Aucune plantation d'arbres de hautes tiges n'est admise à une distance inférieure à 6 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée.

#### **ARTICLE 1AUE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

#### **ARTICLE 1AUE15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est recommandé que les constructions respectent la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE 1AUE16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

## ZONE 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation mixte à plus ou moins long terme. **Elle pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après la mise en œuvre d'une procédure d'évolution du PLU.**

Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux équipements, aux services et aux activités non polluantes

L'aménagement se fera en compatibilité avec le schéma et le texte présentant les principales caractéristiques d'aménagement de la zone dans le document intitulé « orientations d'aménagement ».

**La zone comprend un secteur 2AUa**, qui correspond à la zone à urbaniser du hameau de la Flandrie.

### Rappel :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La commune est également concernée par le risque d'inondation.

**La commune est également concernée par un périmètre de protection autour du captage d'eau potable. Des prescriptions sont à respecter, reprises dans l'arrêté de DUP joint en annexe.**

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

Conformément aux dispositions de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les constructions exposées au bruit des infrastructures de transport terrestres classées sont soumises à des normes d'isolation acoustique, soit :

- les constructions situées dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de l'autoroute A.26 (infrastructure de catégorie 1),

- les constructions situées dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Arras-Dunkerque (infrastructure de catégorie 2),

les constructions situées dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la R.N.43, de la R.D.188 et de la R.D.916 (infrastructures de catégorie 3).

La zone comprend des chemins à conserver ou à créer, comme le prévoit l'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme. Dans les parcelles concernées, la continuité des liaisons piétonnes devra être assurée.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

## **ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- La création d'exploitation agricole et de bâtiment d'élevage.
- L'ouverture de carrière.
- Les parcs résidentiels de loisirs..
- Les campings, le caravaning et le stationnement isolé ou hors terrain aménagé.
- Les habitations légères de loisirs.

**En sus, dans les secteurs soumis au risque inondation répertoriés sur le plan de zonage :**

- Les caves et sous-sols.

## **ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Ces constructions et installations seront autorisées après une procédure d'évolution du document d'urbanisme :**

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

-Les groupes de garages individuels, sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de 10 unités par groupe, au sens de l'article 3 du présent règlement, ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

-Les dépôts à l'air libre lorsqu'ils sont liés à l'exercice d'une activité, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils soient masqués et peu visibles des voies publiques.

-Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols

autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur. Les piscines sont autorisées.

-Au niveau des cavités souterraines et de leur emprise reprises au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.

**En sus, dans les secteurs soumis au risque inondation répertoriés sur le plan de zonage :**

Le premier niveau de plancher devra être situé à au moins 0,5 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement. Les extensions pourront être au même niveau que l'existant.

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L 123-1-5 7°

*Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.*

Dispositions particulières pour les fossés préservés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme

*Il ne peut être porté atteinte à la continuité d'un fossé identifié sur le plan de zonage.*

### **ARTICLE 2AU3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

#### Accès

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

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Pour la réalisation des ouvrages nécessaires au franchissement des fossés (ponts...) le pétitionnaire devra solliciter les services compétents pour accord.

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

### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voies privées destinées à la desserte de plus d'un logement doivent avoir une plateforme de 6 mètres de large au moins, avec une chaussée aménagée pour un double sens de circulation. Dans le cadre d'une voie à sens unique, cette largeur est ramenée à 5 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie)-le cas échéant.

### **ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Desserte en eau :**

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

## **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement pluvial ou à défaut unitaire,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées, matériaux de couverture semi perméable,...). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage (Installations classées, Périmètres de protection de captage, sols pollués,...). Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseaux d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

## **Assainissement :**

**Eaux usées :** Lorsqu'elle est desservie par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées domestiques (WC, cuisine, salle de bain) au réseau par le biais de canalisation souterraine. Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation délivrée par la communauté Artois Lys et devra être réalisé en respectant les prescriptions techniques stipulées par la collectivité.

Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou, lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement a été transférée à un établissement public de coopération intercommunale ou à un syndicat mixte, par le président de l'établissement public ou du syndicat mixte, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Pour formuler un avis, celle-ci dispose d'un délai de deux mois, prorogé d'un mois si elle sollicite des informations complémentaires. À défaut d'avis rendu dans le délai imparti, celui-ci est réputé favorable.

L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de réception de cette demande vaut rejet de celle-ci.

L'autorisation prévue au premier alinéa fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Toute modification ultérieure dans la nature ou la quantité des eaux usées déversées dans le réseau est autorisée dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa.

L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les immeubles devront être dotés d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qui sera maintenu en bon état de fonctionnement conformément à l'article L.1331-1 du code de la santé publique.

Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes aux dispositions législatives, réglementaires et administratives en vigueur

**Eaux résiduaires des activités :** Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une autorisation de déversement entre le propriétaire, le délégataire du service public et la communauté de communes Artois-Lys.

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.

### **Electricité**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

## **Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)**

Les branchements privés sur le réseau de télécommunications et le réseau de télédiffusion doivent de préférence être enterrés ou en façade. Pour toute nouvelle construction, le raccordement sur le réseau EDF doit être effectué par passage en souterrain.

## **Stockage des ordures ménagères**

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter à rez-de-chaussée un local fermé ou un emplacement à l'air libre à l'abri des vues directes, adapté au stockage, à la manutention, et au nettoyage des contenants, en dehors des voies publiques. Sa situation devra permettre l'acheminement aisé des déchets au lieu de présentation sur la voie publique.

## **ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Généralités :**

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Des modulations peuvent être admises 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.

### **Règles d'implantation :**

Le mur de la façade avant des constructions principales doit être implanté :

- soit à l'alignement ;
- soit à 12 mètres minimum de l'axe des voies bordées par un fossé naturel, pour les parcelles situées en bordure du fossé ;
- à 5 mètres minimum de l'axe des autres voies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **Prise en compte de la voie ferrée et des cours d'eau :**

-Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise des voies ferrées.

-Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 mètres de la crête de la berge des cours d'eau.

- Aucune construction, ni clôture, ne peut être édifiée à moins de 2 mètres d'un fossé naturel.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

- Implantation en limite séparative

En front à rue, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse

dépasser une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée à l'article 6.

Lorsque la largeur de la parcelle mesurée à l'alignement sur rue est supérieure à 12 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative.

Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- soit lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- soit s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au point le plus élevé.

- Implantation en retrait

En cas de retrait, 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 telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points  
( $H = 2 L$ ).

Dans tous les cas, la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9m<sup>2</sup>.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres minimum lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faitage inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

**Dans le secteur 2AUa, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface des terrains.**

## **ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, est fixée à 6 mètres à l'égout de la toiture.

Si un bâtiment existant est plus haut que la hauteur maximale susvisée, il est admis que les extensions de ce bâtiment puissent être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de ce bâtiment existant.

## **ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Principe général**

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

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

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs (application de l'article L.111-6-2 du code de l'Urbanisme) :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, porte-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

**Sont interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme par exemple carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...Le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé en vue de rester brut.
- Les bâtiments annexes sommaires, abris réalisés avec des moyens de fortune.

**Façades:**

Par leur aspect, les façades des nouvelles constructions et des bâtiments existants doivent être en harmonie avec les constructions voisines existantes.

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

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

## **Toitures**

Pour toute nouvelle construction principale, particulièrement pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être à deux pans symétriques d'une pente de 35° à 60°, ou de deux pentes, la plus forte incorporant souvent des lucarnes jusqu'à l'égout de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées, ainsi que les toitures monopentes à faible pente, dans le cadre d'un traitement architectural contemporain.

Les toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traitées en harmonie avec la toiture des bâtiments principaux.

Les toitures recevront une couverture reprenant l'aspect de la tuile ou de l'ardoise.

Dans le cas d'un traitement architectural contemporain, l'utilisation du bac acier nervuré, du zinc ou de tout autre matériau de couverture apparenté est admis.

### **Dispositions particulières pour les annexes :**

Les annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale.

### **Clôture :**

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaing...) est interdit.

### Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, de 0,80 mètre de hauteur maximum. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

La reconstruction à l'identique d'ouvrage en maçonnerie est autorisée.

Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre.

Pour des raisons de traitement architectural, un dépassement de 30cm maximum de la hauteur du portail sur la hauteur de la clôture est autorisé.

### Sur cour et jardin :

Les clôtures doivent être constituées :

-par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,8 mètre maximum, doublés ou non d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures pleines dites de "courtoisie" ou "d'intimité" pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres des façades arrière de la construction principale.

### De manière générale :

Pour des raisons d'harmonie avec les bâtiments existants sur la parcelle ou dans son voisinage immédiat, ou de reprise de construction de murs de clôtures existants, ou de reprise en soutènement d'exhaussements, un dépassement de la hauteur totale du mur de clôture peut être autorisé.

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

## **ARTICLE 2AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

**Pour les bâtiments d'habitation**, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

En sus, pour les groupes d'habitations, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

**Pour les autres destinations de construction**, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

### **ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les essences locales sont recommandées. Les thuyas et conifères sont proscrits.

Tout arbre de hautes tiges abattu doit être remplacé.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 5 places de parking. Les plantations devront être réalisées à proximité

Aucune plantation d'arbres de hautes tiges n'est admise à une distance inférieure de 6 mètres de la limite de la voie ferrée.

### **ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

### **ARTICLE 2AU15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est recommandé que les constructions respectent la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE 2AU16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

## ZONE 2AUE

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbanisable à long terme à vocation économique, **dont l'urbanisation est subordonnée à une procédure d'évolution du document d'urbanisme.**

#### Rappel :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La commune est également concernée par le risque d'inondation.

**La commune est également concernée par un périmètre de protection autour du captage d'eau potable. Des prescriptions sont à respecter, reprises dans l'arrêté de DUP joint en annexe.**

Conformément aux dispositions de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les constructions exposées au bruit des infrastructures de transport terrestres classées sont soumises à des normes d'isolation acoustique, soit :

- les constructions situées dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de l'autoroute A.26 (infrastructure de catégorie 1),
- les constructions situées dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Arras-Dunkerque (infrastructure de catégorie 2),

les constructions situées dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la R.N.43, de la R.D.188 et de la R.D.916 (infrastructures de catégorie 3).

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

## **ARTICLE 2AUE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées à l'article 2 (après procédure d'évolution du document d'urbanisme).

## **ARTICLE 2AUE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Ces constructions et installations seront autorisées après une procédure d'évolution du document d'urbanisme :**

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole, sous réserve que qu'ils soient démontables ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur, s'ils sont liés au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 2AUE3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

### Accès

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

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Pour la réalisation des ouvrages nécessaires au franchissement des fossés (ponts...) le pétitionnaire devra solliciter les services compétents pour accord.

### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voies privées destinées à la desserte de plus d'un logement doivent avoir une plateforme de 6 mètres de large au moins, avec une chaussée aménagée pour un double sens de circulation. Dans le cadre d'une voie à sens unique, cette largeur est ramenée à 5 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie)-le cas échéant.

### **ARTICLE 2AUE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Desserte en eau :**

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

**Eaux pluviales :** les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement pluvial ou à défaut unitaire,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées, matériaux de couverture semi perméable,...). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage (Installations classées, Périmètres de protection de captage, sols pollués,...). Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseaux d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

### **Assainissement :**

**Eaux usées :** Lorsqu'elle est desservie par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées domestiques (WC, cuisine, salle de bain) au réseau par le biais de canalisation souterraine. Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation délivrée par la communauté Artois Lys et devra être réalisé en respectant les prescriptions techniques stipulées par la collectivité.

Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou, lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement a été transférée à un établissement public de coopération intercommunale ou à un syndicat mixte, par le président de l'établissement public ou du syndicat mixte, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Pour formuler un avis, celle-ci dispose d'un délai de deux mois, prorogé d'un mois si elle sollicite des informations complémentaires. À défaut d'avis rendu dans le délai imparti, celui-ci est réputé favorable.

L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de réception de cette demande vaut rejet de celle-ci.

L'autorisation prévue au premier alinéa fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Toute modification ultérieure dans la nature ou la quantité des eaux usées déversées dans le réseau est autorisée dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa.

L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les immeubles devront être dotés d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qui sera maintenu en bon état de fonctionnement conformément à l'article L.1331-1 du code de la santé publique.

Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes aux dispositions législatives, réglementaires et administratives en vigueur

**Eaux résiduaires des activités :** Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une autorisation de déversement entre le propriétaire, le délégataire du service public et la communauté de communes Artois-Lys.

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.

## **Electricité**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

### **Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)**

Les branchements privés sur le réseau de télécommunications et le réseau de télédiffusion doivent de préférence être enterrés ou en façade. Pour toute nouvelle construction, le raccordement sur le réseau EDF doit être effectué par passage en souterrain.

### **Stockage des ordures ménagères**

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter à rez-de-chaussée un local fermé ou un emplacement à l'air libre à l'abri des vues directes, adapté au stockage, à la manutention, et au nettoyage des contenants, en dehors des voies publiques. Sa situation devra permettre l'acheminement aisé des déchets au lieu de présentation sur la voie publique.

### **ARTICLE 2AUE 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AUE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

### **Application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme**

En application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres depuis l'axe de l'A26 et dans une bande de 75 mètres depuis l'axe de la RD943.

Néanmoins, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Pour les constructions autorisées en vertu de cet article, le recul est porté à 50 mètres minimum de l'axe de l'A26 et à 30 mètres minimum de l'axe de la RD943.

## **Autres règles d'implantation**

Les constructions doivent être implantées :

- A 25 mètres minimum de l'axe de la RD188.
- Avec un retrait d'au moins 9 mètres par rapport à l'axe des autres voies, publiques ou privées.
- Avec un retrait d'au moins 12 mètres depuis l'axe des voies bordées par un fossé naturel, pour les parcelles situées en bordure du fossé.

Les constructions d'une surface de plancher inférieure à 9m<sup>2</sup> pourront venir s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum d'1 mètre par rapport à l'alignement.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 4 mètres de la crête de la berge des cours d'eau.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 2 mètres d'un fossé naturel.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 10 mètres de la limite d'emprise des voies ferrées.

### Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

- 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.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édiflée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

- Des dérogations aux règles d'implantation pourront être accordées pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs liés à l'exploitation ferroviaire.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

#### **ARTICLE 2AUE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9m<sup>2</sup>.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

De même, des dérogations sont admises pour les constructions dont l'implantation est commandée par des exploitations liées à l'exploitation ferroviaire.

#### **ARTICLE 2AUE8 : 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.

#### **ARTICLE 2AUE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE 2AUE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE 2AUE11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Principe général**

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

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

## **ARTICLE 2AUE12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant.

## **ARTICLE 2AUE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Aucune plantation d'arbres de hautes tiges n'est admise à une distance inférieure à 6 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée.

## **ARTICLE 2AUE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## **ARTICLE 2AUE15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

## **ARTICLE 2AUE16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.

# **Titre 4**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

## PREAMBULE

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

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

Elle comprend un secteur Ah, qui correspond à l'habitat isolé dans la plaine agricole en application de l'article L.123-1-5 14° du code de l'Urbanisme.

## RAPPELS

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La commune est également concernée par le risque d'inondation.

**La commune est également concernée par un périmètre de protection autour du captage d'eau potable. Des prescriptions sont à respecter, reprises dans l'arrêté de DUP joint en annexe.**

Conformément aux dispositions de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les constructions exposées au bruit des infrastructures de transport terrestres classées sont soumises à des normes d'isolation acoustique, soit :

- les constructions situées dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de l'autoroute A.26 (infrastructure de catégorie 1),
  - les constructions situées dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Arras-Dunkerque (infrastructure de catégorie 2),
- les constructions situées dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la R.N.43, de la R.D.188 et de la R.D.916 (infrastructures de catégorie 3).

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

La zone comprend des chemins à conserver ou à créer, comme le prévoit l'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme. Dans les parcelles concernées, la continuité des liaisons piétonnes devra être assurée.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

## **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés sous conditions particulières à l'article A2.

*Pour les éléments de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article L 123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :*

*A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.*

**En sus, dans les secteurs soumis au risque inondation répertoriés sur le plan de zonage :**

- Les caves et sous-sols.

## **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions :

- La construction, la transformation, et l'extension de bâtiments et installations liés à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées, dans la mesure où les bâtiments ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone, et à condition qu'un aménagement paysager soit prévue pour assurer leur insertion dans le paysage ;
- Les constructions à destination d'habitation, ainsi que leur extension et l'implantation de bâtiments annexes, strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que les bâtiments d'exploitation.
- La construction, la transformation et l'extension de bâtiments liés à l'activité agricole et à sa diversification telle que définie à l'article L.311-1 du code rural (ateliers de transformation, locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation, fermes-auberges, ...) dans la mesure où cela ne compromet pas le caractère de la zone et que les constructions soient situées sur la même unité foncière que les bâtiments d'exploitation.

- Le camping à la ferme, stationnement de caravanes et installations annexes qui y sont liées, à condition que leur implantation se situe sur la même unité foncière que des bâtiments d'exploitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les réseaux de desserte et les installations et équipements qui y sont liés.
- Les dépôts agricoles sont autorisés dans la mesure où les règles sanitaires en vigueur sont respectées et qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, d'intérêt public ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés au plan de zonage.

-Au niveau des cavités souterraines et de leur emprise reprises au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.

**En sus, dans les secteurs soumis au risque inondation répertoriés sur le plan de zonage :**

Le premier niveau de plancher devra être situé à au moins 0,5 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement. Les extensions pourront être au même niveau que l'existant.

**Dans le secteur Ah :**

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions à usage principal d'habitation existantes et de leurs annexes ;
- la construction d'annexes ou de dépendances à une construction principale.
- le changement de destination des bâtiments.

### Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

- Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

### L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L 123-1-5 7°

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

### Dispositions particulières pour les fossés préservés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme

Il ne peut être porté atteinte à la continuité d'un fossé identifié sur le plan de zonage.

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

### Accès

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

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

### Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet, et permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **ARTICLE A4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Desserte en eau :**

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

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement pluvial ou à défaut unitaire,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées, matériaux de couverture semi perméable,...). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage (Installations classées, Périmètres de protection de captage, sols pollués,...). Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseaux d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

### **Assainissement :**

**Eaux usées :** Lorsqu'elle est desservie par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées domestiques (WC, cuisine, salle de bain) au réseau par le biais de canalisation souterraine. Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation délivrée par la communauté Artois Lys et devra être réalisé en respectant les prescriptions techniques stipulées par la collectivité.

Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou, lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement a été transférée à un établissement public de coopération intercommunale ou à un syndicat mixte, par le président de l'établissement public ou du syndicat mixte, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Pour formuler un avis, celle-ci dispose d'un délai de deux mois, prorogé d'un mois si elle sollicite des informations complémentaires. À défaut d'avis rendu dans le délai imparti, celui-ci est réputé favorable.

L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de réception de cette demande vaut rejet de celle-ci.

L'autorisation prévue au premier alinéa fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Toute modification ultérieure dans la nature ou la quantité des eaux usées déversées dans le réseau est autorisée dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa.

L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les immeubles devront être dotés d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qui sera maintenu en bon état de fonctionnement conformément à l'article L.1331-1 du code de la santé publique.

Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes aux dispositions législatives, réglementaires et administratives en vigueur

**Eaux résiduelles des activités :** Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une autorisation de déversement entre le propriétaire, le délégataire du service public et la communauté de communes Artois-Lys.

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.

### **Electricité**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

### **Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)**

Les branchements privés sur le réseau de télécommunications et le réseau de télédiffusion doivent de préférence être enterrés ou en façade. Pour toute nouvelle construction, le raccordement sur le réseau EDF doit être effectué par passage en souterrain.

### **Stockage des ordures ménagères**

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter à rez-de-chaussée un local fermé ou un emplacement à l'air libre à l'abri des vues directes, adapté au stockage, à la manutention, et au nettoyage des contenants, en dehors des voies publiques. Sa situation devra permettre l'acheminement aisé des déchets au lieu de présentation sur la voie publique.

## **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

### **Application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme**

En application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres depuis l'axe de l'A26 et dans une bande de 75 mètres depuis l'axe de la RD943.

Néanmoins, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Pour les constructions autorisées en vertu de cet article, le recul est porté à 40 mètres minimum de l'axe de l'A26 et à 30 mètres minimum de l'axe de la RD943.

### **Autres règles d'implantation**

Les constructions doivent être implantées :

- A 25 mètres minimum de l'axe de la RD916 et de la RD188.
- Avec un retrait d'au moins 9 mètres par rapport à l'axe des autres voies, publiques ou privées.
- Avec un retrait d'au moins 12 mètres depuis l'axe des voies bordées par un fossé naturel, pour les parcelles situées en bordure du fossé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 4 mètres de la crête de la berge des cours d'eau.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 2 mètres d'un fossé naturel.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 10 mètres de la limite d'emprise des voies ferrées.

### **Dans le secteur Ah :**

Les constructions autorisées doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale existante.

### **Toutefois :**

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édiflée,

soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Des règles différentes peuvent être admises, voir imposées, si elles sont justifiées, 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.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

#### Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

*Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.*

### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les nouvelles constructions ou extensions des installations agricoles devront observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux limites séparatives des parcelles voisines situées hors zone agricole.

#### **Implantation sur les limites séparatives**

Aucune construction ne peut être implantée sur une limite séparative, à l'exception des extensions de bâtiments qui sont autorisés.

## **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 application des dispositions du paragraphe 1 ci-dessus doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ).

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9m<sup>2</sup>.

Les dépôts et installations divers à l'air libre doivent être implantés à 10 mètres minimum des zones à vocation d'habitat.

### Toutefois :

▪ Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faitage inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

Dans le secteur Ah :

Les extensions sont autorisées dans la limite de 30 % par rapport au bâti existant à la date d'approbation du PLU.

Les annexes sont limitées à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de la toiture.

Pour les bâtiments agricoles, cette hauteur est limitée à 12 mètres à l'égout de la toiture.

Pour apprécier cette hauteur, sont exclus les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.

Il n'y a pas de hauteur maximale fixée pour les équipements d'intérêt public, tels que les éoliennes...

Dans le secteur Ah :

Les annexes et les extensions ne pourront pas être d'une hauteur plus importante que celle de la construction principale.

*Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger*

*En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.*

*Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.*

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

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

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

-matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,

-certains éléments suivants : les portes, porte-fenêtre et volets isolants,

-certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,

-les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,

-les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

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

**Les constructions à usage d'habitation autorisées en zone A et les annexes et extensions au sein du secteur Ah devront se conformer à l'article 11 des zones à vocation principale d'habitat.**

**Sont interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme par exemple carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...

- Les bâtiments annexes sommaires, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Dispositions relatives aux bâtiments agricoles :

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les couleurs des matériaux seront de préférence mates et foncées.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives doublées éventuellement par des grilles ou autres dispositifs à claire-voie.

#### Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

*L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.*

*Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :*

- j) les modifications et/ou suppressions :
  - du rythme entre pleins et vides,
  - des dimensions, formes et position des percements,
  - de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
  - des éléments en saillie ou en retrait,*
- k) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.*
- l) l'addition de niveaux supplémentaires.*

*Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.*

*Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément.*

*Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.*

#### **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 et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Pour les constructions à destination d'habitation, il sera exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les bâtiments agricoles à usage de pré-stockage, tels que silos ou bâtiments d'élevage, devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes, en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage. Ces aménagements doivent néanmoins garantir la fonctionnalité du bâtiment.

La plantation consiste à mettre en place des bandes boisées ou des haies qui mélangent arbres et arbustes, des bosquets ou des vergers qui atténueront et structureront les volumes importants des bâtiments. L'aménagement paysager doit être un aspect plutôt irrégulier.

Si un bosquet, des haies, des arbres sont présents avant la construction, ils seront préservés voire valorisés ou recréés.

Dans tous les cas, les plantations ne doivent créer de gênes pour l'activité. (Le recul des plantations par rapport aux bâtiments est autorisé).

Il convient d'assurer aux espaces libres situés aux abords des bâtiments concernés un traitement de qualité approprié.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Aucune plantation d'arbres de haute tige n'est admise à une distance inférieure à 6 mètres de la limite légale de la voie ferrée.

*Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :*

*L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.*

*L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.*

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

**ARTICLE A15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est recommandé que les constructions respectent la réglementation thermique en vigueur.

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

Néant.

## **TITRE 5**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la prise en compte du milieu naturel et à sa mise en valeur.

Elle comprend un secteur Ns, destiné aux activités de loisirs et de détente, un secteur Nh, qui correspond à l'habitat isolé dans la zone naturelle en application de l'article L.123-1-5 14° du code de l'Urbanisme, et un secteur Nj qui correspond aux fonds de jardins.

### Rappel :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La commune est également concernée par le risque d'inondation.

**La commune est également concernée par un périmètre de protection autour du captage d'eau potable. Des prescriptions sont à respecter, reprises dans l'arrêté de DUP joint en annexe.**

Conformément aux dispositions de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les constructions exposées au bruit des infrastructures de transport terrestres classées sont soumises à des normes d'isolation acoustique, soit :

- les constructions situées dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de l'autoroute A.26 (infrastructure de catégorie 1),
  - les constructions situées dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Arras-Dunkerque (infrastructure de catégorie 2),
- les constructions situées dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la R.N.43, de la R.D.188 et de la R.D.916 (infrastructures de catégorie 3).

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

La zone comprend des chemins à conserver ou à créer, comme le prévoit l'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme. Dans les parcelles concernées, la continuité des liaisons piétonnes devra être assurée.

Elle comprend des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Le classement 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.

La zone naturelle comprend également des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » en application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

## **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés sous conditions particulières à l'article N2.

*Pour les éléments de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article L 123-1-5 7° de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :*

*A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.*

**En sus, dans les secteurs soumis au risque inondation répertoriés sur le plan de zonage :**

- Les caves et sous-sols.

## **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont admis :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

Les aménagements paysagers.

-Au niveau des cavités souterraines et de leur emprise reprises au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.

**En sus, dans le secteur Ns :**

-les aménagements de caractère sportif ou de loisirs avec leurs aires de stationnement,

- les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement et à l'entretien de ces aménagements,
- les installations sanitaires nécessaires au public intégrées au paysage,
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations,
- les équipements et commerces compatibles avec la vocation de la zone.

**Dans le secteur Nh :**

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions à usage principal d'habitation existantes et de leurs annexes ;
- la construction d'annexes ou de dépendances à une construction principale.
- le changement de destination des bâtiments.

**Dans le secteur Nj :**

- La construction d'annexe à une construction principale ;
- l'extension des constructions à usage principal d'habitation existantes et de leurs annexes.

**En sus, dans les secteurs soumis au risque inondation répertoriés sur le plan de zonage :**

Le premier niveau de plancher devra être situé à au moins 0,5 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement. Les extensions pourront être au même niveau que l'existant.

**Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger**

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L 123-1-5 7°

*Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.*

Dispositions particulières pour les fossés préservés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme

*Il ne peut être porté atteinte à la continuité d'un fossé identifié sur le plan de zonage.*

### **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

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

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

#### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet, et permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Desserte en eau :**

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

**Eaux pluviales :** les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement pluvial ou à défaut unitaire,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées

pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées, matériaux de couverture semi perméable,...). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage (Installations classées, Périmètres de protection de captage, sols pollués,...). Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseaux d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

### **Assainissement :**

**Eaux usées :** Lorsqu'elle est desservie par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées domestiques (WC, cuisine, salle de bain) au réseau par le biais de canalisation souterraine. Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation délivrée par la communauté Artois Lys et devra être réalisé en respectant les prescriptions techniques stipulées par la collectivité.

Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou, lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement a été transférée à un établissement public de coopération intercommunale ou à un syndicat mixte, par le président de l'établissement public ou du syndicat mixte, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Pour formuler un avis, celle-ci dispose d'un délai de deux mois, prorogé d'un mois si elle sollicite des informations complémentaires. À défaut d'avis rendu dans le délai imparti, celui-ci est réputé favorable.

L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de réception de cette demande vaut rejet de celle-ci.

L'autorisation prévue au premier alinéa fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Toute modification ultérieure dans la nature ou la quantité des eaux usées déversées dans le réseau est autorisée dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa.

L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les immeubles devront être dotés d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qui sera maintenu en bon état de fonctionnement conformément à l'article L.1331-1 du code de la santé publique.

Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes aux dispositions législatives, réglementaires et administratives en vigueur

**Eaux résiduaires des activités :** Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une autorisation de déversement entre le propriétaire, le délégataire du service public et la communauté de communes Artois-Lys.

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.

## **Electricité**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

## **Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)**

Les branchements privés sur le réseau de télécommunications et le réseau de télédiffusion doivent de préférence être enterrés ou en façade. Pour toute nouvelle construction, le raccordement sur le réseau EDF doit être effectué par passage en souterrain.

## **Stockage des ordures ménagères**

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter à rez-de-chaussée un local fermé ou un emplacement à l'air libre à l'abri des vues directes, adapté au stockage, à la manutention, et au nettoyage des contenants, en dehors des voies publiques. Sa situation devra permettre l'acheminement aisé des déchets au lieu de présentation sur la voie publique.

## **ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Généralités :**

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

### **Application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme**

En application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites en dehors des espaces urbanisés dans une bande de 100 mètres depuis l'axe de l'A26 et dans une bande de 75 mètres depuis l'axe de la RD943.

Néanmoins, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Pour les constructions autorisées en vertu de cet article, le recul est porté à 40 mètres minimum de l'axe de l'A26 et à 30 mètres minimum de l'axe de la RD943.

## **Autres règles d'implantations**

Les constructions doivent être implantées :

- -avec un retrait d'au moins 9 mètres par rapport à l'axe des autres voies, publiques ou privées.
- Avec un retrait d'au moins 12 mètres par rapport à l'axe des voies bordées par fossé naturel, pour les parcelles situées en bordure du fossé.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 mètres de la crête de la berge des cours d'eau.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 2 mètres d'un fossé naturel.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite d'emprise des voies ferrées.

### De manière générale :

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

### Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

*Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.*

## **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### ***1. Implantation sur les limites séparatives***

Aucune construction ne peut être implantée sur une seule limite séparative, à l'exception des extensions de bâtiments qui sont autorisés.

### **2. 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 application des dispositions du paragraphe 1 ci-dessus doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < 2L$ ).

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faitage inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

### **Dans le secteur Nh et dans le secteur Nj:**

Les extensions sont autorisées dans la limite de 30 % par rapport au bâti existant à la date d'approbation du PLU, et limitées à 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les annexes sont limitées à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

### **Dans le secteur Ns :**

L'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 10% de l'unité foncière.

### **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, est fixée à 6 mètres à l'égout de la toiture.

### **Dans le secteur Nh et dans le secteur Nj :**

Les annexes et des extensions ne pourront pas être d'une hauteur plus importante que celle de la construction principale.

### **Dans le secteur Ns**

La hauteur maximale des constructions, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, est fixée à 6 mètres à l'égout de la toiture.

#### **Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger**

*En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.*

*Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.*

### **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **Principe général**

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

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

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être masquées 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.

### **Dans les secteurs Nh et Nj**

#### **Sont interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme par exemple carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...
- Les bâtiments annexes sommaires, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Les annexes et les extensions doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale.

### **Clôture :**

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaing...) est interdit.

#### Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, de 0,80 mètre de hauteur maximum. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

La reconstruction à l'identique d'ouvrage en maçonnerie est autorisée.

Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre.

Pour des raisons de traitement architectural, un dépassement de 30cm maximum de la hauteur du portail sur la hauteur de la clôture est autorisé.

Les éléments préfabriqués en béton sont interdits.

#### Sur cour et jardin :

Les clôtures doivent être constituées :

-par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,8 mètre maximum, doublés ou non d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures pleines dites de "courtoisie" ou "d'intimité" pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres des façades arrière de la construction principale.

#### De manière générale :

Pour des raisons d'harmonie avec les bâtiments existants sur la parcelle ou dans son voisinage immédiat, ou de reprise de construction de murs de clôtures existants, ou

de reprise en soutènement d'exhaussements, un dépassement de la hauteur totale du mur de clôture peut être autorisé.

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

*L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.*

*Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :*

*m) les modifications et/ou suppressions :*

- du rythme entre pleins et vides,*
- des dimensions, formes et position des percements,*
- de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,*
- des éléments en saillie ou en retrait,*

*n) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.*

*o) l'addition de niveaux supplémentaires.*

*Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.*

*Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément.*

*Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.*

## **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

## **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les espaces boisés classés à protéger tels qu'ils figurent aux plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

*Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :*

*L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.*

*L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.*

## **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## **ARTICLE N15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est recommandé que les constructions respectent la réglementation thermique en vigueur.

## **ARTICLE N16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.

## LEXIQUE

## ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

**Habitation** = construction destinée au logement.

**Hébergement hôtelier** = hébergement à caractère temporaire comportant des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier et qui est géré par du personnel propre à l'établissement.

**Bureaux** = locaux où sont exercées des activités de direction, de gestion, d'études d'ingénierie ou d'informatique, et où ne sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

**Commerce** = local à usage commercial, c'est-à-dire où l'activité pratiquée est l'achat et la vente de biens ou de service, et où la présentation directe au public est l'activité prédominante.

**Artisanat\*** = ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

**Industrie\*** = ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

*\*pour distinguer artisanat et industrie, il convient d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage.*

**Exploitation agricole** = sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

**Exploitation forestière** = processus de fabrication s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation.

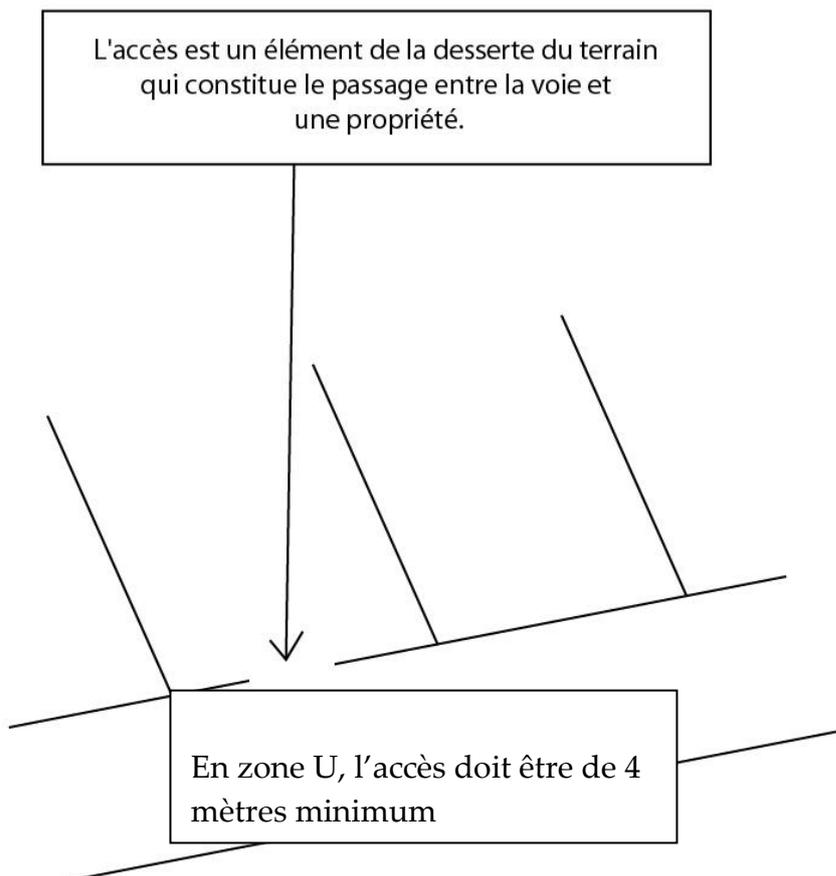
**Entrepôt** = bâtiment, hangar ou lieu où sont stockés provisoirement des marchandises.

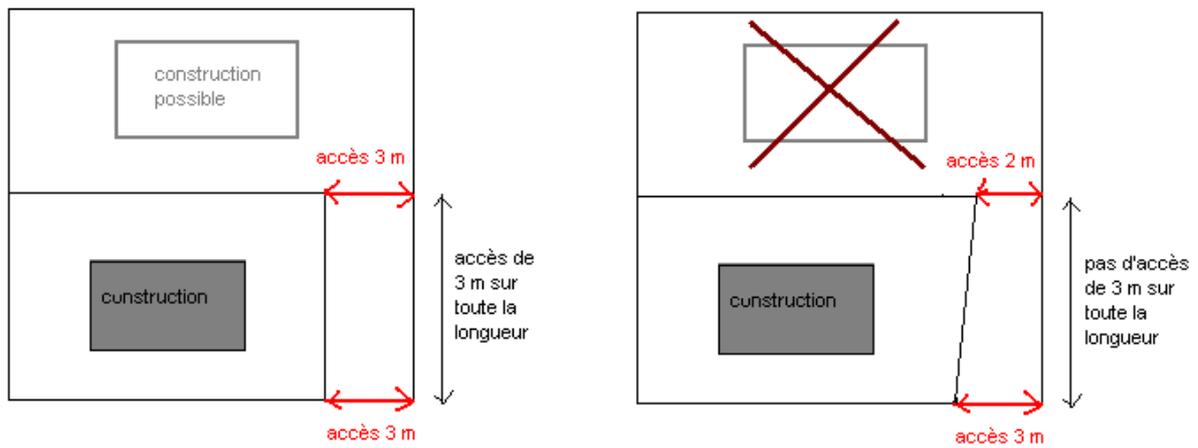
**Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif** = réponse à un besoin collectif d'ordre sportif, culturel, médical ou social.

**L'extension** d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant et communique avec celui-ci.

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

**Accès** = un des éléments de la desserte. Il correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière supportant le projet de construction depuis la voie de desserte.





**Chaussée** = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

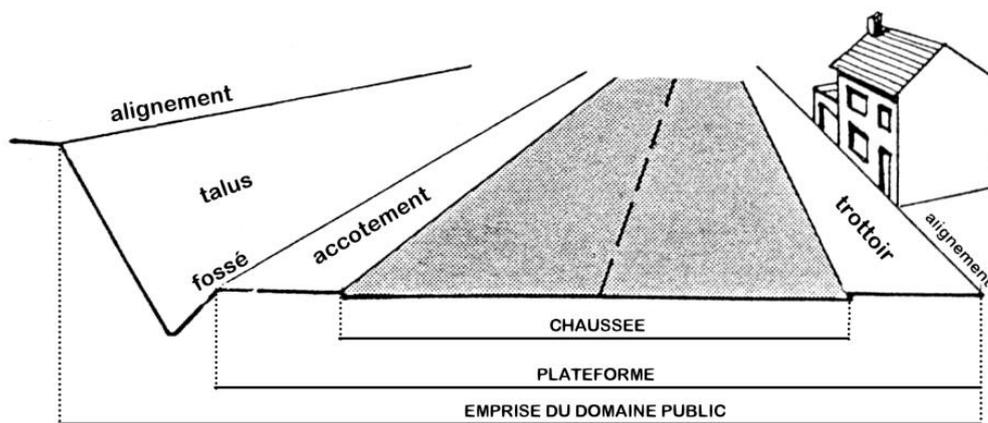
**Emprise de la voie** = surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

**Plate-forme** = partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

**Voies** = toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).

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

En zone AU, la largeur minimale de la plateforme est fixée à 8 mètres pour les voies à double sens.



## ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

**Unité foncière** = parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

## ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**Alignement** = limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

**Servitude d'alignement** = C'est une décision administrative fixant la largeur de la voie publique c'est-à-dire la limite qui ne doit pas être dépassée par une construction, le long du domaine public.

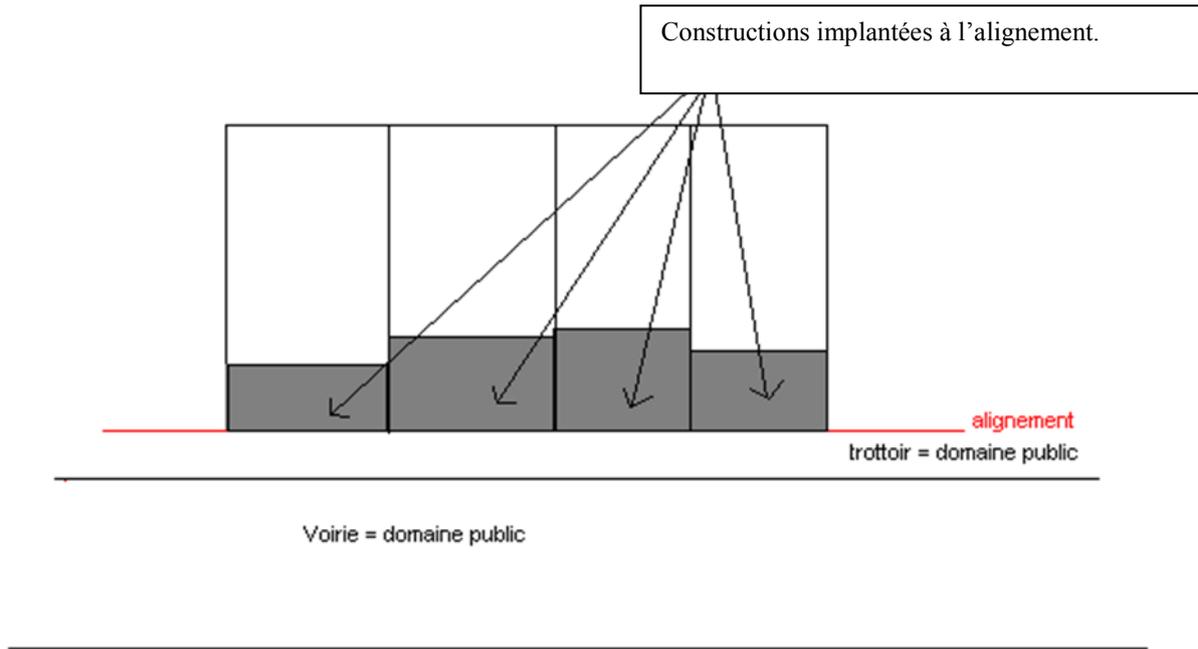
**Axe de la chaussée** = ligne fictive de symétrie.

**Façade avant d'une construction** = façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

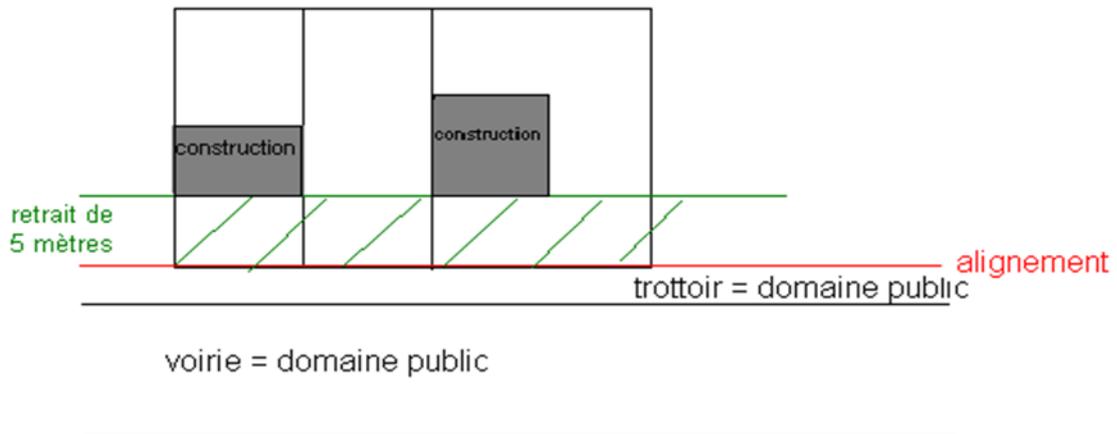
**Limite d'emprise publique et de voie** = ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

**Recul** signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

**Illustration** : implantation par rapport à l'alignement



**Illustration :** implantation avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement



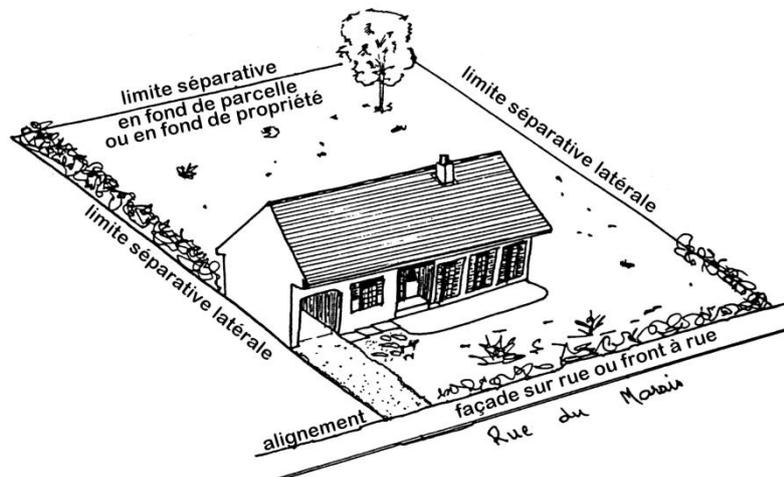
## ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Limite séparative** = limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie.

La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrières ou de fond, d'autre part.

**Limite latérale** = segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

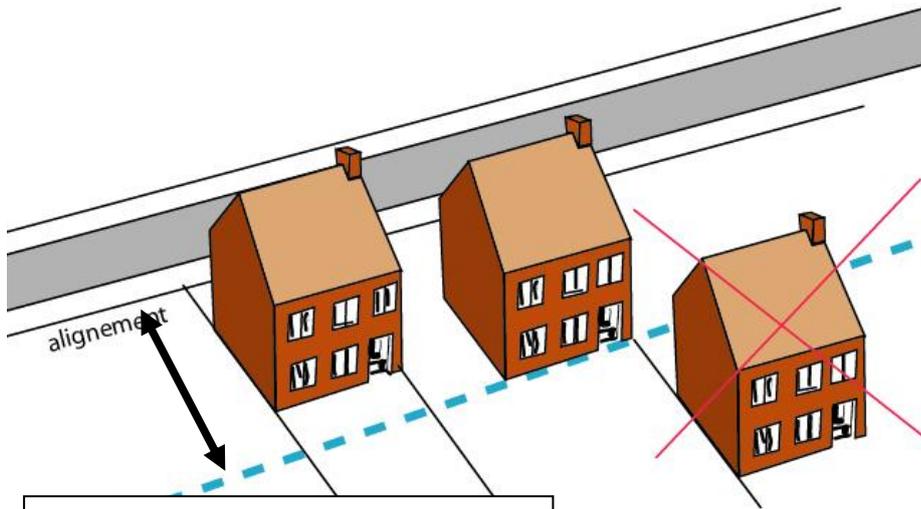
**Limite de fond de parcelle** = limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.



**Retrait** = distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

**Annexe** = construction de faible dimension non accolée à la construction principale nécessairement implantée sur la même unité foncière tels que bûcher, abri de jardin, garage etc., à l'exclusion de toute construction à vocation d'activités ou d'habitation.

**Illustration** : implantation possible en limite sur une profondeur de 20 mètres, à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement pouvant être admise en application de l'article 6.



L'implantation sur limite séparative est possible dans une bande de 20 mètres, à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement pouvant être admis en application de l'article 6 (dans l'exemple par rapport à l'alignement).

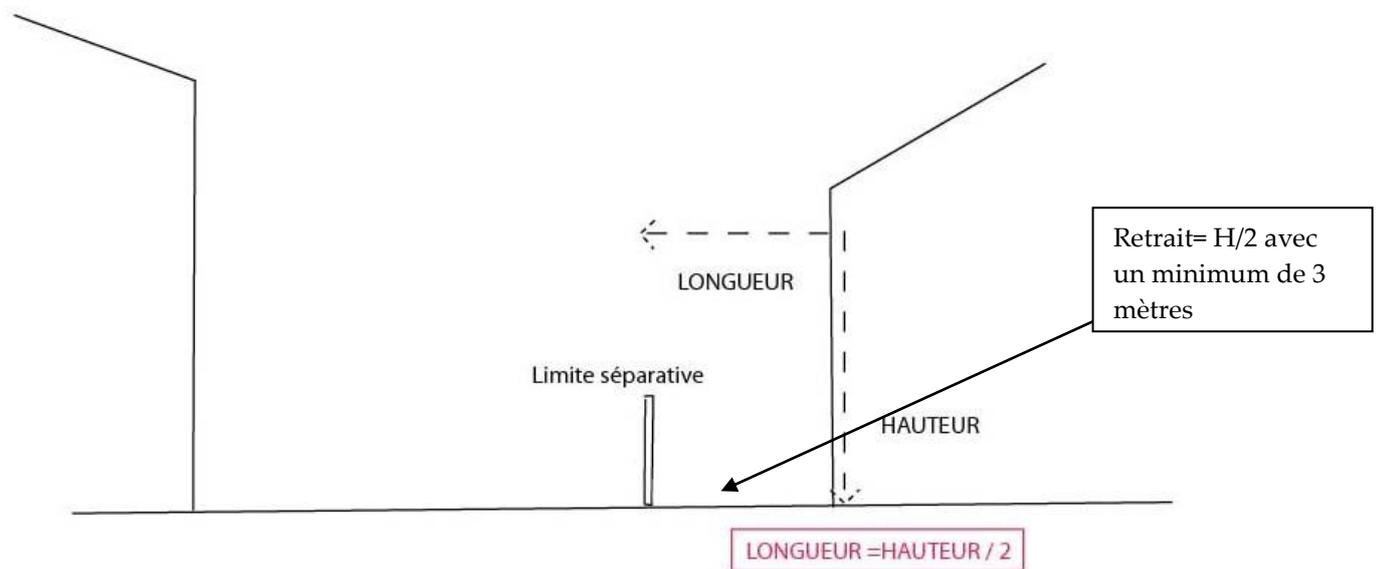
NON

**Illustration :** possibilité de s'implanter en limite séparative pour s'apignonner sur une construction voisine existante.



Il est également possible pour les bâtiments d'une hauteur qui n'excède pas 4 mètres de s'implanter en limite séparative au-delà de la bande 20 mètres.

### Illustration : implantation en retrait



Pour les bâtiments d'une surface de plancher inférieure ou à égale à 9m<sup>2</sup>, il est possible de s'implanter à au moins un mètre de la limite séparative.

## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

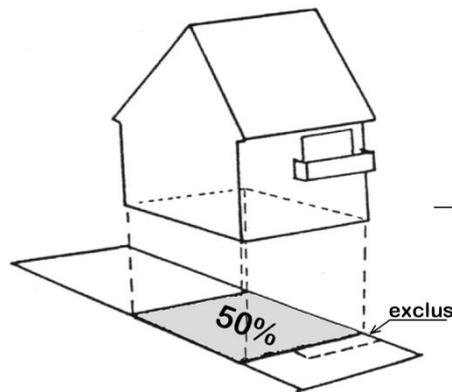
**Emprise au sol** = surface que la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment peut occuper sur le terrain.

Doivent être pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- les piscines ;
- une terrasse recouverte par le prolongement du toit-terrasse d'un immeuble reposant sur des piliers ;
- la surface de perrons réalisés en encorbellement.

Ne doivent pas être pris en compte :

- une terrasse en rez-de-chaussée ni close ni couverte ;
- une parcelle affectée à l'usage de voie privée ;
- des bassins de rétention d'une station d'épuration.



Dans l'exemple, il s'agit d'un terrain de 300 m<sup>2</sup> la projection au sol est de 150 m<sup>2</sup>, balcon exclus.  
 → le coefficient d'emprise au sol est égal à 50%

## ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

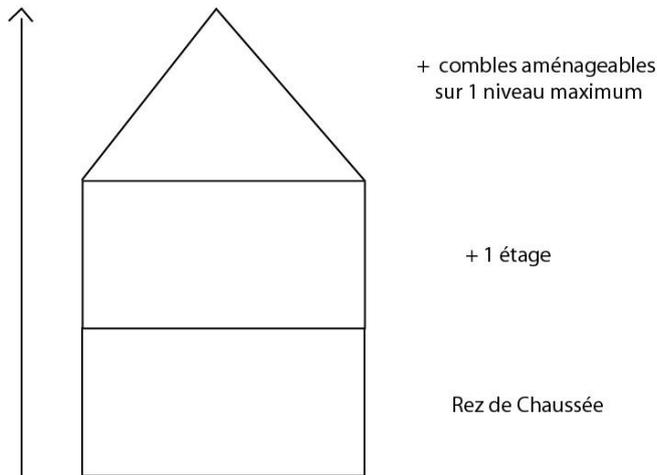
**Faîtage** = ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

**Egout du toit** := L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

**Terrain naturel** = le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.



Illustration : faîtage, égout principal du toit



## ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**Arbre de haute tige** = un arbre dont la hauteur du tronc du jeune plant est de 1 mètre minimum et dont on laissera le développement de la tige s'élever. A l'âge adulte, la hauteur du tronc et de l'ensemble du sujet dépendra de l'espèce et de la variété plantée.

**Espace libre** = surface de terrain non occupée par les constructions.

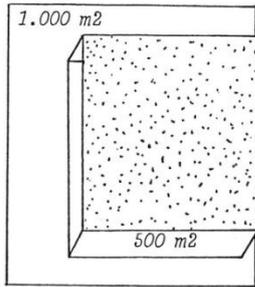


Illustration : hangar agricole entouré de haies (article A13).

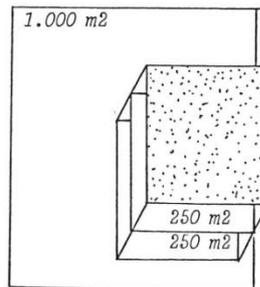
## ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

**Coefficient d'occupation des sols** = le rapport entre la surface hors œuvre nette d'une construction et la surface du terrain sur lequel est édifée cette construction.

Le COS est exprimé par un nombre, qui constitue le maximum autorisé dans la zone.



*construction en  
rez-de-chaussée*



*construction d'un étage  
sur rez-de-chaussée*

Exemple : COS maximal de 0,5

## Liste des essences locales recommandées

### **Arbre :**

Orme champêtre  
Aulne glutineux  
Saule blanc 4.  
Peuplier Grisard  
Frêne élevé  
Aulne blanc  
Prunier à grappes  
Peuplier hybride  
Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)  
Charme (*carpinus betulus*) 1.  
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*) 5.  
Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)  
Chêne pédonculé (*Ouercus robur*)  
Chêne sessile (*Ouercus petrea*)  
Erable champêtre (*Acer campestre*) 3.  
Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)  
Merisier (*Prunus avium*)  
Noyer commun (*Juglans regia*)  
Peuplier tremble (*Populus tremula*) 2.  
Sorbier blanc  
Sorbier des oiseleurs  
Nerprun  
Néflier

### **Arbuste et arbrisseaux :**

Noisetier  
Cornouiller sanguin  
Prunellier  
Sureau Noir  
Viorne obier Aubépine  
Eglantier Ronce  
Groseillier Lierre  
Clématite sauvage 6.  
Sureau à grappes

Robinier faux acacias  
Sureau à grappes Bourdaine  
Viorne mancienne  
Viorne orbier



1. Charme (*carpinus betulus*)



2. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



3. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



4. Saule blanc



5. Tilleul à petites feuilles



6. Clématite sauvage

**Haies persistantes :**

Troène (*Ligustrum ovalifolium* et *vulgare*) 7.

Houx

Buis (*Buxus semperviens*)

If (*Taxus baccata*)

Fusain (*Evonymus europaeus*)

Chèvrefeuille (*Lonicera nitida* ou *pileata*)

**Haies non persistantes :**

Charmille (charme taillé) 8.

Hêtre taillé

**Plantes des fossés :**

**Plantes aquatiques :**

Nénuphar (*Nymphaea* sp.)

Renoncule d'eau (*Ranunculus aqualitis*) 9.

Myriophylle (*Myriophyllum spicatum*)

Châtaigne d'eau (*Trapa natans*)

Aloès d'eau (*Stratiotes alcidis*)

**Plantes de berge et du bord des eaux:**

Hosta lancifolia 10.

Iris sp.

Lysimaque (*Lysimachia punctata*)

Renouée bistorte (*Polygonum bistorta*)

Sagittaire (*Sagittaria japonica*) 11.

Astilbe sp.

Filipendula palmata

Massette (*Typha latifolia*)

Miscanthus sinensis "Zebrinus"

Spartina pectinata

Carex stricta "Bowles Golden"

Juncus sp.



7. Troène



8. Charmille



9. Renoncule d'eau



10. Hosta lancifolia



11. Sagittaire

## **Arbres et arbustes du bord des eaux**

Bambou (*Sassa palmata*) **14.**

Cornouiller stolonifère (*Cornus stolonifera*)

Cornouiller blanc (*Cornus alba*)

Saule blanc (*Salix alba*) **12.**

Aulne Glutineux (*Alnus glutinosa*) **15.**

Saule de vanniers (*Salix viminalis*)

Saule Marsault (*Salix caprea*) **13.**

*Les résineux ne sont pas des essences régionales spontanées, leur plantation est déconseillée.*

## **Pour planter une haie**

*Pensons à la biodiversité !*

Préférons une haie composée de plusieurs essences dans laquelle les espèces trouveront un abri et une nourriture variée à une haie uniforme pauvre et inhospitalière.

Plus la haie est composée de plantes caduques, plus on obtient des variations de teintes entre les saisons, ce qui lui donne un caractère agréablement champêtre. De plus, lorsque la haie devient touffue, elle offre une protection hivernale efficace.

Une haie composée de persistants a l'avantage d'offrir une très bonne protection hivernale rapidement. Néanmoins, ses changements de teintes au fil des saisons sont très réduits. Attention à la monotonie.



12. Saule blanc



13. Saule Marsault



14. Bambou



15. Aulne Glutineux