

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de HAILLICOURT

R
E
G
L
E
M
E
N
T



Révision du PLU prescrite le

Projet du PLU arrêté le.....

PLU Approuvé le.....



SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champs d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- Les dispositions qui se superposent aux dispositions du P.L.U.
- Les dispositions qui prévalent sur les dispositions du P.L.U. :
- Les dispositions qui se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

Article 3 : Division du territoire en zones

Article 4 : Adaptations mineures

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE I-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(s) 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 d'Haillicourt.

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

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

1°/ Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R.111-2, R 111-4, R 111-15 et R.111-21 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 créées en application de l'article L. 642-1 du code 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 projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

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

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. :

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

- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L.442-9 du code de l'urbanisme).
- 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.
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme).

Concernant les puits de mines, la zone d'intervention est un cercle de rayon égal à 15 m autour de ces puits matérialisé en surface. Toute nouvelle construction ou tout ouvrage y sont interdits, cette zone devant rester accessible depuis la voie publique la plus proche afin de rendre possibles la surveillance et éventuellement des interventions pour complément de remblais.

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

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.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- ✓ *Les zones urbaines* sont repérées au plan de zonage par les dénominations UB, UC, UD et UE.
- ✓ *Les zones à urbaniser* sont repérées au plan de zonage par la dénomination 1AU, 1AUe et 2AU.
- ✓ *La zone naturelle* est repérée au plan de zonage par la lettre N et le secteur Nh.
- ✓ *La zone agricole* est repérée au plan de zonage par la lettre A.

Les documents graphiques font également apparaître :

- ✓ *Les emplacements réservés* aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

- ✓ **Les secteurs affectés par le bruit** des voies de transport terrestre dans lesquels les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation doivent répondre aux normes de protection acoustique.

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

ARTICLE IV - 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.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de la zone urbaine centrale mixte affectée essentiellement à l'habitat- y compris les anciennes cités minières- aux commerces, aux services et aux activités non polluantes.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEUR :

Le secteur UCb correspond à une zone à risque d'inondation repris par le plan de prévention des risques naturels approuvé le 19 novembre 2008.

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

ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- 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 campings, le caravanning et le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home en dehors de l'aire intercommunale d'accueil des gens du voyage.
- La création ou l'extension de constructions à usage industriel,
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- La création de sièges d'exploitation agricole ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière, les exhaussements et affouillements de sol (à l'exception de ceux strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés).
- Les sous-sols et caves dans le secteur UCb.

ARTICLE UC 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 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, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des nuisances.

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées, dans la

mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, etc..

- La création, l'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants, comportant ou non des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

- Dans le bande de 200 m de part et d'autre de l'axe de la "FAILLE DE RUITZ", les maîtres d'ouvrages auront intérêt à recueillir l'avis d'organismes spécialisés en géotechnique ou de géotechniciens agréés avant tout engagement de construction, afin de connaître les mesures à mettre en place pour limiter ou supprimer tes désordres susceptibles d'affecter ultérieurement leur construction (limitation de la longueur des constructions, à 20 ou 25 m, mise en place de joints de rupture ou de joints de glissement au niveau des fondations).

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

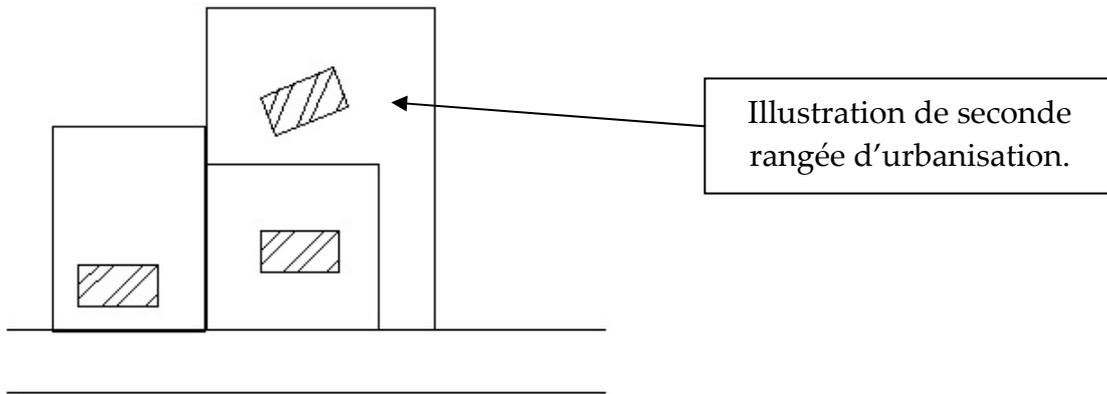
ARTICLE UC 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

1°/ Accès

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.

La largeur minimum des accès est de 4 mètres pour les constructions implantées en second rang.



Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

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

ARTICLE UC 4: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES :

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement sera imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 3 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

EAUX USEES:

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du système séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées

domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement et le rejet des eaux usées domestiques.

En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation s'établit depuis la voie donnant accès à la parcelle.

Tout ou partie des façades avant de la construction principale sera édifié :

- soit dans les 5 premiers mètres de la limite d'emprise des voies.

- Soit à l'alignement de la construction voisine la plus proche de la limite d'emprise de la voie.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum de la crête des berges des fossés d'Avesnes, d'Haillicourt et des Sept.

Lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 30 mètres de front à rue, le bâtiment peut être implanté dans les 20 premiers mètres depuis la limite d'emprise des voies.

Toute construction à usage d'habitation menant à la création d'une seconde rangée d'urbanisation est autorisée. Au delà, il sera prévu une voie de communication publique ou privée présentant les caractéristiques décrites à l'article 3.

- Implantation par rapport aux voies S.N.C.F. :

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de la limite du domaine public ferroviaire, lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

CAS PARTICULIERS

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Ils s'implanteront à la limite d'emprise des voies ou à un mètre minimum de celle ci.

Des modulations peuvent être admises ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

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

Lorsque le projet de construction intéresse une parcelle de moins de 10 m de front à rue, l'implantation sur l'une des limites séparatives latérales est obligatoire.

Dans les autres cas, les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes :

I Implantation sur limites séparatives

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admis en application de l'article 6.

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives latérales sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- 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 et permettant l'adossement.
- La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'extension d'habitation à l'arrière d'un bâtiment existant dans la limite d'une extension de 7 mètres linéaires le long de la limite séparative.

II implantation avec marge d'isolement

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

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 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Les travaux visant à étendre ou à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3,5 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de faible volume et dont la hauteur est inférieure à 3,5 mètres.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 70 %.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour :

- les bâtiments agricoles ou comportant une activité économique.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 9 m à l'égout de toiture.

Dans le secteur UCb, la hauteur absolue doit être mesurée par rapport au niveau de la voirie existante, compte tenu des risques d'inondation.

La hauteur absolue des constructions à usage d'activité ne peut excéder 10 mètres mesurés au-dessus du terrain naturel considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

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.

L'identité architecturale des anciennes cités minières sera préservée par le maintien des rythmes et volumes des constructions. Aucune nouvelle construction ou aménagement ne pourra porter atteinte aux aspects architecturaux et styles existants, par une forme urbaine contemporaine incompatible.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A L'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, tels que carreaux de plâtre, parpaings ou briques creuses.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les clôtures et bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris à outils, réalisés avec des moyens de fortune.

FACADES :

a) Formes

Lors de constructions mitoyenne, une unité de profil et de matériaux conditionnera les façades de la construction.

Pour les transformations ou extensions de constructions existantes, les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment doivent être respectées, notamment les matériaux, les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques et les modénatures.

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

L'utilisation du bois est possible.

b) Couleurs

En cas de travaux sur une construction existante, les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine. Il est recommandée que la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente en cas de travaux.

Les teintes vives sont interdites. La couleur dominante sera le ton pierre, le rouge-brique ou le blanc.

L'utilisation du bois

L'utilisation du bois est possible pour les nouvelles constructions, extensions ou rénovation sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- L'aspect bois brut est interdit. Par conséquent, le bois sera obligatoirement teinté ou peint. La couleur devra s'intégrer dans l'environnement immédiat.
- Ce matériau ne peut couvrir que les parties non visibles depuis le domaine public ou, le cas échéant, que 40 % maximum des façades visibles depuis le domaine public.
- Pour les constructions à usage d'habitation, tout débord de toit de plus de 30 centimètres par rapport au nu du pignon est interdit.
- Les appareillages d'angle en saillie ou les murs de refend en saillie sont interdits.

c) Baies

Pour les constructions à usage d'habitation, les baies des façades visibles depuis l'espace public devront respecter :

- une harmonie avec celles existantes,
- une proportion des baies : hauteur supérieure ou égale à une fois et demi la largeur.

TOITURES :**a) Formes**

Les toitures doivent comporter minimum deux pentes comprises entre 30° et 60°. Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour :

- chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine,
- une construction visant à réduire la consommation d'énergie ou à récupérer les eaux pluviales.
- les extensions, sous réserve qu'elles ne couvrent que 30% maximum de la surface projetée de la construction (soit l'emprise au sol).
- Les annexes accolées ou non,
- Les vérandas.

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de type tôles ondulées sont interdits en dehors des bacs acier pour lesquels les couleurs suivantes sont prescrites : anthracite, ardoise, gris soutenu, gris foncé.

b) Couleurs

En dehors des matériaux de type tôle, les versants seront de couleur rouge teinté orangé, noir ou bleu ardoise.

CLOTURES :

a) Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur des marges de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévues, elles devront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages, doublées ou non d'une haie arbustive, ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,8 mètre dont 1 mètre hors sol maximum pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

b) Sur cour et jardin, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies arbustives ou non,
- de haies vives arbustives,
- d'un dispositif à claire voie.

Le mur bahut ou la partie pleine de la clôture ne devra pas excéder un mètre de hauteur.

Dans le cas où la partie pleine est constituée de parpaings ou assimilés (hormis les plaques béton), elle devra être enduite et peinte.

La reconstruction à l'identique ou la réfection d'un mur d'enceinte sont autorisées dans les mêmes matériaux que ceux d'origine.

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 6 mètres des façades arrière de la construction principale. Le mur plein devra être réalisé dans les mêmes matériaux que la construction principale.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ANNEXES

Les constructions annexes et ajouts dépendant de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traitées avec des formes et couleurs similaires.

Les abris de jardin pourront être réalisés en bois.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de vérandas ou de serres.

Les toitures à faible pente et les terrasses peuvent être admises pour les annexes.

Les équipements techniques (transformateurs,...) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITE.

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 les éléments architecturaux. Les bâtiments à usage d'activité devront être en harmonie avec le milieu urbain environnant.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

DISPOSITIFS TECHNIQUES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE, D'ECONOMIE D'ENERGIE ET DE PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT.

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair ou gris foncé.
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante.

DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TELECOMMUNICATION, DE CONFORT ET DE LOISIRS : PARABOLES, ANTENNES, APPAREILS DE CLIMATISATION

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception, que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée et qu'une solution technique alternative ne peut être envisagée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair ou gris foncé.
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas d'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, d'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ni à la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements. (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999)

Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par logement, doit être aménagée sur la propriété, garage compris. Dans le cas de transformation ou de division d'une construction existante en plusieurs logements, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par logement créé.

Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou procéder à une convention lui permettant d'occuper une place de stationnement dans le parc privé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées. Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces plantés ou traités doivent couvrir au moins 10 % de la surface de terrain comportant au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

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

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles 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.

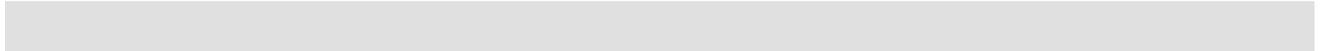
Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les essences listées en annexe sont recommandées.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

VOCATION PRINCIPALE

Zone urbaine de faible densité affectée essentiellement à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel tels que commerces, services et équipements publics.

DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEUR

Le secteur UDb correspond à une zone à risque d'inondation repris par le plan de prévention des risques naturels approuvé le 19 novembre 2008.

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

ARTICLE UD 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- 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 campings, les caravanings et le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home ;
- La création ou l'extension de constructions à usage industriel,
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- La création de sièges d'exploitation agricole ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière, les exhaussements et affouillements de sol (à l'exception de ceux strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés).
- Les commerces présentant une surface de vente supérieure à 300 m².
- Les sous-sols et caves dans le secteur UDb.

ARTICLE UD 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 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, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des nuisances.

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées, dans la

mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, etc..

- La création, l'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants, comportant ou non des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

- Dans le bande de 200 m de part et d'autre de l'axe de la "FAILLE DE RUITZ", les maîtres d'ouvrages auront intérêt à recueillir l'avis d'organismes spécialisés en géotechnique ou de géotechniciens agréés avant tout engagement de construction, afin de connaître les mesures à mettre en place pour limiter ou supprimer les désordres susceptibles d'affecter ultérieurement leur construction (limitation de la longueur des constructions, à 20 ou 25 m, mise en place de joints de rupture ou de joints de glissement au niveau des fondations).

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

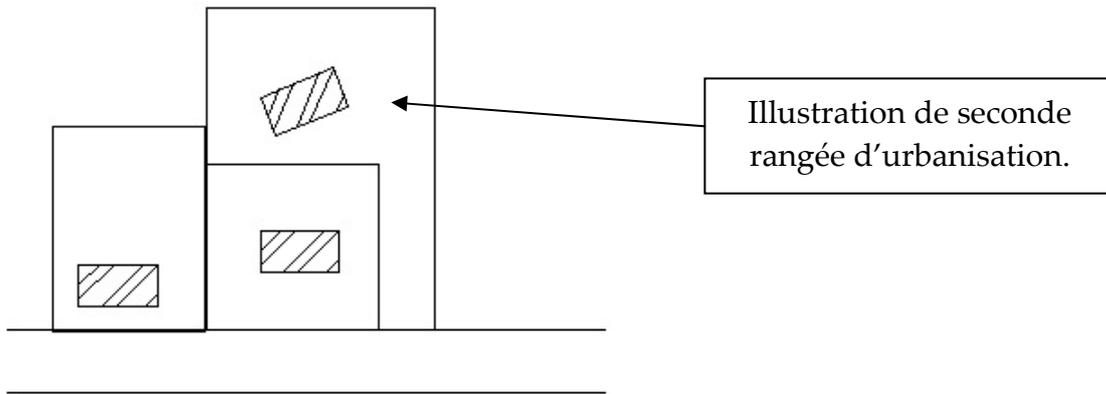
ARTICLE UD 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

1°/ Accès

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.

La largeur minimum des accès est de 4 mètres pour les constructions implantées en second rang.



Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

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

ARTICLE UD 4: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

La communauté d'agglomération de l'Artois doit être consultée à chaque demande d'autorisation d'occupation du sol pour l'application de l'article 4 du règlement. En cas d'assainissement collectif, une participation au raccordement à l'égout sera inscrite sur l'arrêté de permis de construire.

EAUX PLUVIALES :

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement sera imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 3 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

EAUX USEES:

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du système séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement et le rejet des eaux usées domestiques.

En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation s'établit depuis la voie donnant accès à la parcelle.

Tout ou partie des façades avant de la construction principale sera édifié en retrait de 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies.

Toutefois, le bâtiment peut être implanté à la limite d'emprise des voies ou dans les 5 premiers mètres soit :

- lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant moins de 12 mètres de front à rue, ou,
- pour s'implanter à l'alignement de la construction voisine la plus proche de la limite d'emprise des voies.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum de la crête des berges des fossés d'Avesnes, d'Haillicourt et des Sept.

Toute construction à usage d'habitation menant à la création d'une seconde rangée d'urbanisation est autorisée. Au delà, il sera prévu une voie de communication publique ou privée présentant les caractéristiques décrites à l'article 3.

- Implantation par rapport aux voies S.N.C.F. :

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de la limite du domaine public ferroviaire, lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

CAS PARTICULIERS

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Ils s'implanteront à la limite d'emprise des voies ou à un mètre minimum de celle ci.

Des modulations peuvent être admises ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

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

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes :

I Implantation sur limites séparatives

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admis en application de l'article 6.

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives latérales sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- 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 et permettant l'adossement.
- La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'extension d'habitation à l'arrière d'un bâtiment existant dans la limite d'une extension de 7 mètres linéaires le long de la limite séparative.

II implantation avec marge d'isolement

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

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 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Les travaux visant à étendre ou à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de faible volume et dont la hauteur est inférieure à 3,5 mètres.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50 %.

Il est autorisé une construction supplémentaire de 12 m² pour la construction d'un abri de jardin.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour :

- les bâtiments agricoles ou comportant une activité économique.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 6 m à l'égout de toiture.

La hauteur absolue des constructions à usage d'activité ne peut excéder 10 mètres mesurés au-dessus du terrain naturel considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements.

Dans le secteur UDb, la hauteur absolue doit être mesurée par rapport au niveau de la voirie existante, compte tenu des risques d'inondation.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

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.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A L'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, tels que carreaux de plâtre, parpaings ou briques creuses.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les clôtures et bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris à outils, réalisés avec des moyens de fortune.

FACADES :

a) Formes

Lors de constructions mitoyennes, une unité de profil et de matériaux conditionnera les façades de la construction.

Pour les transformations ou extensions de constructions existantes, les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment doivent être respectées, notamment les matériaux, les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques et les modénatures.

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

L'utilisation du bois est possible.

b) Couleurs

En cas de travaux sur une construction existante, les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine. Il est recommandée que la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente en cas de travaux.

Les teintes vives sont interdites. La couleur dominante sera le ton pierre, le rouge-brique ou le blanc.

L'utilisation du bois

L'utilisation du bois est possible pour les nouvelles constructions, extensions ou rénovation sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- L'aspect bois brut est interdit. Par conséquent, le bois sera obligatoirement teinté ou peint. La couleur devra s'intégrer dans l'environnement immédiat.
- Ce matériau ne peut couvrir que les parties non visibles depuis le domaine public ou, le cas échéant, que 40 % maximum des façades visibles depuis le domaine public.
- Pour les constructions à usage d'habitation, tout débord de toit de plus de 30 centimètres par rapport au nu du pignon est interdit.
- Les appareillages d'angle en saillie ou les murs de refend en saillie sont interdits.

c) Baies

Pour les constructions à usage d'habitation, les baies des façades visibles depuis l'espace public devront respecter :

- une harmonie avec celles existantes,
- une proportion des baies : hauteur supérieure ou égale la largeur.

TOITURES :a) Formes

Les toitures doivent comporter minimum deux pentes comprises entre 30° et 60°. Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour :

- chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine,
- une construction visant à réduire la consommation d'énergie ou à récupérer les eaux pluviales.
- les extensions, sous réserve qu'elles ne couvrent que 30% maximum de la surface projetée de la construction (soit l'emprise au sol).
- Les annexes accolées ou non,
- Les vérandas.

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de type tôles ondulées sont interdits en dehors des bacs acier pour lesquels les couleurs suivantes sont prescrites : anthracite, ardoise, gris soutenu, gris foncé.

b) Couleurs

En dehors des matériaux de type tôle, les versants seront de couleur rouge teinté orangé, noir ou bleu ardoise.

CLOTURES :

a) Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur des marges de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévues, elles devront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages, doublées ou non d'une haie arbustive, ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,8 mètre dont 1 mètre hors sol maximum pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

b) Sur cour et jardin, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies arbustives ou non,
- de haies vives arbustives,
- d'un dispositif à claire voie.

Le mur bahut ou la partie pleine de la clôture ne devra pas excéder un mètre de hauteur.

Dans le cas où la partie pleine est constituée de parpaings ou assimilés (hormis les plaques béton), elle devra être enduite et peinte.

La reconstruction à l'identique ou la réfection d'un mur d'enceinte sont autorisées dans les mêmes matériaux que ceux d'origine.

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 6 mètres des façades arrière de la construction principale. Le mur plein devra être réalisé dans les mêmes matériaux que la construction principale.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ANNEXES

Les constructions annexes et ajouts dépendant de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traitées avec des formes et couleurs similaires.

Les abris de jardin pourront être réalisés en bois.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de vérandas ou de serres.

Les toitures à faible pente et les terrasses peuvent être admises pour les annexes.

Les équipements techniques (transformateurs,...) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITE.

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 les éléments architecturaux. Les bâtiments à usage d'activité devront être en harmonie avec le milieu urbain environnant.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

DISPOSITIFS TECHNIQUES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE, D'ECONOMIE D'ENERGIE ET DE PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT.

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair ou gris foncé.
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante.

DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TELECOMMUNICATION, DE CONFORT ET DE LOISIRS : PARABOLES, ANTENNES, APPAREILS DE CLIMATISATION

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception, que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée et qu'une solution technique alternative ne peut être envisagée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair ou gris foncé.
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas d'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, d'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ni à la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements. (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999)

Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par logement, doit être aménagée sur la propriété, garage compris. Dans le cas de transformation ou de division d'une construction existante en plusieurs logements, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par logement créé.

Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou procéder à une convention lui permettant d'occuper une place de stationnement dans le parc privé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées. Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces plantés ou traités doivent couvrir au moins 10 % de la surface de terrain comportant au moins un arbre de haute pour 200 m² de terrain.

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

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles 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.

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 listées en annexe sont recommandées.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de la zone destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, ou commerciales ainsi que des activités tertiaires.

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

ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts en dehors de ceux autorisés à l'article 2 ;
- 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 campings, le caravanning et le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- La création de sièges ou de bâtiments agricole ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière, les exhaussements et affouillements de sol (à l'exception de ceux strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés).
- Les constructions à usage d'habitation en dehors de celles autorisées sous condition.

ARTICLE UE 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone,
- la transformation de bâtiments existants en bâtiments à usage d'activité,
- les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que leur extension ou leur transformation dans la limite de 170 m² de superficie hors œuvre net totale,

- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts rendus nécessaire par l'activité en place,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les commerces liés aux activités autorisées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – LES 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.

1°/ Accès

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.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

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

ARTICLE UE 4: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

La communauté d'agglomération de l'Artois doit être consultée à chaque demande d'autorisation d'occupation du sol pour l'application de l'article 4 du règlement. En cas d'assainissement collectif, une participation au raccordement à l'égout sera inscrite sur l'arrêté de permis de construire.

EAUX PLUVIALES :

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement sera imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 3 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

EAUX USEES:

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du système séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement et le rejet des eaux usées domestiques.

En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du

réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations à usage d'activité (hormis activités tertiaires, sociale ou de bureaux) ou à usage de dépôt doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées. Un recul minimum de 5 m s'impose pour les autres constructions.

Les bâtiments ou équipements techniques (transformateur, poste d'accueil et de contrôle) nécessitant un accès direct ne seront pas tenus de respecter le recul en bordure des voies.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum de la crête des berges des fossés d'Avesnes, d'Haillicourt et des Sept.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives à condition que :

- les bâtiments présente une hauteur maximale en limite séparative de 10 mètres. Cette hauteur en limite séparative pourra éventuellement dépasser 10 mètres s'il s'agit de se dresser à une hauteur similaire à celle d'un bâtiment voisin implanté sur la limite séparative.
- des mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies.

L'implantation sur limite séparatives n'est pas possible si celle ci est une limite de zone UE.9.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres, elle peut être ramenée à 3 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de faible volume et dont la hauteur est inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'activité mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 10 m à l'égout de toiture.

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 6 m à l'égout de toiture, soit 1 niveau habitable sur rez-de-chaussée avec éventuellement un seul niveau de comble aménageable.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtres, parpaings, etc.)

Par ailleurs :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les citernes à gaz ou à mazout, ainsi que les installations similaires, quand elles

sont visibles du domaine public, doivent être masquées par des écrans de verdure ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

LES CLOTURES

Les clôtures tant à l'alignement que sur la marge de recul doivent être constituées soit par des haies vives, soit des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur totale ne peut dépasser 2 mètres.

D'autres types de clôtures sont admis lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation des sols et répondant à un dispositif de sécurité nécessaire.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements. (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999)

Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces plantés ou traités doivent couvrir au moins 10 % de la surface de terrain comportant au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

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

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles 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.

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 aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de stationnement. Les plantations devront être uniformément réparties.

Les essences listées en annexe sont recommandées.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de zones non équipées ouvertes à l'urbanisation. Elles sont destinées à être urbanisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone pour des constructions à usage d'habitat, d'équipement d'intérêt collectif et d'activités économiques qui en sont le complément naturel.

DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEUR**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- 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 campings, le caravanning et le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- La création de sièges d'exploitation agricole ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière, les exhaussements et affouillements de sol (à l'exception de ceux strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés).

ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées, dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, etc.
- La création, l'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants, comportant ou non des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

- Dans le bande de 200 m de part et d'autre de l'axe de la "FAILLE DE RUITZ", les maîtres d'ouvrages auront intérêt à recueillir l'avis d'organismes spécialisés en géotechnique ou de géotechniciens agréés avant tout engagement de construction, afin de connaître les mesures à mettre en place pour limiter ou supprimer tes désordres susceptibles d'affecter ultérieurement leur construction (limitation de la longueur des constructions, à 20 ou 25 m, mise en place de joints de rupture ou de joints de glissement au niveau des fondations).
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

1°/ Accès

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.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

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

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

La communauté d'agglomération de l'Artois doit être consultée à chaque demande d'autorisation d'occupation du sol pour l'application de l'article 4 du règlement. En cas d'assainissement collectif, une participation au raccordement à l'égout sera inscrite sur l'arrêté de permis de construire.

EAUX PLUVIALES :

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement sera imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 3 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

EAUX USEES:

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du système séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement et le rejet des eaux usées domestiques.

En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du

réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie des façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- à la limite d'emprise des voies,
- en retrait de 5 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie.

L'implantation s'établit depuis la voie donnant accès à la parcelle.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum de la crête des berges des fossés d'Avesnes, d'Haillicourt et des Sept.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Ils s'implanteront à la limite d'emprise des voies ou à un mètre minimum de celle ci.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes :

I Implantation sur limites séparatives

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admis en application de l'article 6.

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives latérales sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- 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 et permettant l'adossement.
- La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'extension d'habitation à l'arrière d'un bâtiment existant dans la limite d'une extension de 7 mètres linéaires le long de la limite séparative.

II implantation avec marge d'isolement

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

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 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Les travaux visant à étendre ou à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de faible volume et dont la hauteur est inférieure à 3,5 mètres.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 40 %.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour :

- les bâtiments comportant une activité économique.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 6 m à l'égout de toiture.

La hauteur absolue des constructions à usage d'activité ne peut excéder 10 mètres mesurés au-dessus du terrain naturel considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

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.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A L'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, tels que carreaux de plâtre, parpaings ou briques creuses.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les clôtures et bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris à outils, réalisés avec des moyens de fortune.

FACADES :

a) Formes

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

L'utilisation du bois est possible.

b) Couleurs

Les teintes vives sont interdites. La couleur dominante sera le ton pierre, le rouge-brique ou le blanc.

L'utilisation du bois

L'utilisation du bois est possible pour les nouvelles constructions, extensions ou rénovation sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- L'aspect bois brut est interdit. Par conséquent, le bois sera obligatoirement teinté ou peint. La couleur devra s'intégrer dans l'environnement immédiat.
- Ce matériau ne peut couvrir que les parties non visibles depuis le domaine public ou, le cas échéant, que 40 % maximum des façades visibles depuis le domaine public.
- Pour les constructions à usage d'habitation, tout débord de toit de plus de 30 centimètres par rapport au nu du pignon est interdit.
- Les appareillages d'angle en saillie ou les murs de refend en saillie sont interdits.

TOITURES :a) Formes

Les toitures doivent comporter minimum deux pentes comprises entre 30° et 60°.

Les toitures doivent comporter minimum deux pentes comprises entre 30° et 60°. Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour :

- chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine,
- une construction visant à réduire la consommation d'énergie ou à récupérer les eaux pluviales.
- les extensions, sous réserve qu'elles ne couvrent que 30% maximum de la surface projetée de la construction (soit l'emprise au sol).
- Les annexes accolées ou non,
- Les vérandas.

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de type tôles ondulées sont interdits en dehors des bacs acier pour lesquels les couleurs suivantes sont prescrites : anthracite, ardoise, gris soutenu, gris foncé.

b) Couleurs

En dehors des matériaux de type tôle, les versants seront de couleur rouge teinté orangé, noir ou bleu ardoise.

CLOTURES :

a) Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur des marges de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévues, elles devront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages, doublées ou non d'une haie arbustive, ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,8 mètre dont 1 mètre hors sol maximum pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

b) Sur cour et jardin, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies arbustives ou non,
- de haies vives arbustives,
- d'un dispositif à claire voie.

Le mur bahut ou la partie pleine de la clôture ne devra pas excéder un mètre de hauteur.

Dans le cas où la partie pleine est constituée de parpaings ou assimilés (hormis les plaques béton), elle devra être enduite et peinte.

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 6 mètres des façades arrière de la construction principale. Le mur plein devra être réalisé dans les mêmes matériaux que la construction principale.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ANNEXES

Les constructions annexes et ajouts dépendant de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traitées avec des formes et couleurs similaires.

Les abris de jardin pourront être réalisés en bois.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de vérandas ou de serres.

Les toitures à faible pente et les terrasses peuvent être admises pour les annexes.

Les équipements techniques (transformateurs,...) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

DISPOSITIFS TECHNIQUES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE, D'ECONOMIE D'ENERGIE ET DE PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT.

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair ou gris foncé.
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante.

DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TELECOMMUNICATION, DE CONFORT ET DE LOISIRS : PARABOLES, ANTENNES, APPAREILS DE CLIMATISATION

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception, que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée et qu'une solution technique alternative ne peut être envisagée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair ou gris foncé.
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas d'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, d'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ni à la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements. (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999)

Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement, doivent être aménagées sur la propriété, garage compris. Dans le cas de transformation ou de division d'une construction existante en plusieurs logements, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par logement créé.

Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces plantés ou traités doivent couvrir au moins 10 % de la surface de terrain.

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

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles 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.

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 listées en annexe sont recommandées.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe
--

Caractère de la zone : cette zone, peu ou non équipée, est destinée à être urbanisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone pour des constructions à usage d'activités économiques.

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

ARTICLE 1AUe 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings et caravanings,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les dépôts à l'air libre, les bennes, les cuves en front de RD86, (espace situé entre la RD 86 et les premiers bâtiments de la zone d'activité),
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- Les bâtiments et installations agricoles,
- Les constructions à usage de commerce non mentionnées à l'article 1AUe2.
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- les pylônes de transmission téléphonique,
- Les éoliennes (non destinées à un usage propre).

ARTICLE 1AUe 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

Les établissements à usage d'activité

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les constructions exclusivement destinées à assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- Les commerces seulement s'ils sont liés à une unité de production (halls d'exposition...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

Les parcelles ne pourront être desservies directement à partir de la RD86.

Dispositions communes à l'ensemble des entrées des parcelles :

Sous réserve de l'avis du gestionnaire de la voirie concernée, la largeur de l'entrée d'une même entité ne peut dépasser 10 mètres. En cas de plusieurs entrées sur une même entité, elles seront distantes d'au moins 30 mètres.

Le portail de fermeture de la parcelle pourra être implanté en recul de l'alignement formé par la haie et la clôture, afin de ménager une aire d'attente véhicule en dehors des voies publiques.

Cette disposition est obligatoire pour les entreprises dont l'activité génère des attentes de camions devant le portail, notamment de nuit. Ces zones d'attente devront être situées obligatoirement sur une zone réservée de la parcelle et accessible à tout moment par ces camions.

ARTICLE 1AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**DESSERTE EN EAU**

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

La communauté d'agglomération de l'Artois doit être consultée à chaque demande d'autorisation d'occupation du sol pour l'application de l'article 4 du règlement. En cas d'assainissement collectif, une participation au raccordement à l'égout sera inscrite sur l'arrêté de permis de construire.

EAUX PLUVIALES :

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement sera imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 3 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

EAUX USEES:

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du système séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement et le rejet des eaux usées domestiques.

En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE 1AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUe 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimum des constructions est de :

- 5 m par rapport aux limites du domaine public,
- 15 m par rapport à l'emprise de la RD86, ce recul pourra être réduit à 5 mètres pour les lots situés en bordure du bassin de rétention qui longe la RD86.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum de la crête des berges des fossés d'Avesnes, d'Haillicourt et des Sept.

ARTICLE 1AUe 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Implantation en limite séparative

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies et notamment la réalisation de murs coupe-feu.

Implantation avec marge d'isolement

Les bâtiments qui ne jouxteront pas la limite séparative, devront respecter une marge d'isolement telle que la distance « d » comptée horizontalement de » tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude « h » entre ces deux points ($d=h/2$).

La marge d'isolement ne pourra toutefois être inférieure à 5 mètres.

Pour le calcul de la marge d'isolement, sont exclus les ouvrages de faibles emprises tels que les acrotères, les souches de cheminée dans la limite d'une hauteur de 2 mètres, les escaliers extérieurs, perrons, balcons, coffres de cheminée et saillies de toiture dans la limite d'une largeur de 1 mètre.

ARTICLE 1AUe 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

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 et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne sera, en aucun cas, inférieure à 4 m.

ARTICLE 1AUe 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 60% de la surface de la parcelle.

ARTICLE 1AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant aménagement est fixée à 15 mètres.

Des hauteurs supérieures pourront être exceptionnellement admises si elles correspondent à une nécessité inhérente à la nature de l'activité ou au processus de

fabrication et dans la mesure où des dispositions architecturales particulières seront mises en œuvre pour diminuer l'impact visuel des bâtiments.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur les dispositifs ou appareillages techniques nécessaires au bon fonctionnement des installations tels que conduits ou cheminées d'évacuation de fumées, vapeurs.

ARTICLE 1AUe 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A) Dispositions générales :

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.

B) Dispositions particulières :

a. Façades :

- L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Pour les bâtiments situés le long de la RD86, les zones de stockage, chargement et déchargement ne devront pas être situés le long de la RD86. Les zones de stockage, chargement et déchargement devront faire l'objet d'un traitement paysager.
- Pour toutes les constructions, les plans des façades joints au permis de construire seront accompagnés d'un plan de coloration.

Cette contrainte s'applique aux postes de transformation électrique et aux équipements d'intérêt collectif.

b. Clôtures :

Elles devront être constituées de dispositifs à claire-voie de type grillages profilés ou treillis soudés de teinte « vert foncé » dont la hauteur est fixée à 2,20 mètres.

Les murs de clôtures pleins, de type maçonneries ou plaques béton, sont interdits.

Les clôtures seront brouillées visuellement par des haies végétales bocagères comprenant 2/3 de persistants et 1/3 de caducs. La liste d'essences régionales à respecter (en annexe) exclut les conifères de type Thuya ou cyprès de Leyland.

c. Autres :

Les installations annexes seront masquées par des écrans de verdure (2/3 persistants et 1/3 caducs) et placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

ARTICLE 1AUe 12 : STATIONNEMENT

Sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- a) Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules attachés à l'entreprise, de livraison et de service.
- b) Pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les surfaces de bureaux, 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les surfaces d'entrepôt, locaux industriels, etc..., 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE 1AUe 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATION

- Les espaces verts représentent au minimum 10% de la surface de la parcelle.
- L'emprise au sol des surfaces non imperméabilisées sera obligatoirement traitée en espace vert, au minimum engazonnée.
- Tout stockage est interdit dans l'emprise des espaces verts.

Ces espaces plantés seront composés de :

- Un arbre tige pour 100 m² d'espaces verts avec un minimum de 10 arbres tiges par parcelle.

Le reste de la surface espace vert sera au minimum engazonné et/ou planté d'arbustes et de couvre sols.

Les arbres tiges et les arbustes figurent dans la liste jointe en annexe.

Sont exclus les végétaux interdits par arrêtés préfectoraux en vigueur, ainsi que les essences recensées comme invasives par le conservatoire des sites naturels du Nord et du Pas de Calais.

ARTICLE 1AUe 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation à plus ou moins long terme. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation lors d'une modification ou d'une révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 2AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Des équipements publics d'infrastructure,
- des constructions et installations temporaires et démontables uniquement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Néant.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie des façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- à la limite d'emprise des voies,
- en retrait de 5 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie.

L'implantation s'établit depuis la voie donnant accès à la parcelle.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum de la crête des berges des fossés d'Avesnes, d'Haillicourt et des Sept.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes :

I Implantation sur limites séparatives

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admis en application de l'article 6.

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives latérales sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- 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 et permettant l'adossement.
- La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'extension d'habitation à l'arrière d'un bâtiment existant dans la limite d'une extension de 7 mètres linéaires le long de la limite séparative.

II implantation avec marge d'isolement

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Ils s'implanteront à la limite d'emprise des voies ou à un mètre minimum de celle-ci.

Les travaux visant à étendre ou à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés.

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

Néant.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

VOCATION PRINCIPALE

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

Le secteur Ab avertit de l'application du plan de prévention des risques approuvé le 19-novembre 2008. Les règles applicables et le périmètre sont annexés au PLU.

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

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article A 2.

ARTICLE A 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seront admises, si elles respectent les conditions et occupations du sol suivantes :

- Les bâtiments à usage d'activité agricole.
- La création de bâtiments et installations inhérents aux activités complémentaires de l'activité agricole dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromette pas le caractère de la zone,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence permanente est obligatoire pour le bon fonctionnement des exploitations agricoles,
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes.
- Les abris fixes ou mobiles s'ils sont liés aux exploitations agricoles,
- Les constructions de bâtiments annexes dont la surface n'excède pas 16m² de SHOB et situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée.
- Les équipements et bâtiments d'infrastructure et de superstructure nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif,

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – LES 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.

1°/ Accès

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.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

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

ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

La communauté d'agglomération de l'Artois doit être consultée à chaque demande d'autorisation d'occupation du sol pour l'application de l'article 4 du règlement. En cas d'assainissement collectif, une participation au raccordement à l'égout sera inscrite sur l'arrêté de permis de construire.

EAUX PLUVIALES :

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement sera imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 3 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

EAUX USEES:

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au

réseau public, en respectant les caractéristiques du système séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement et le rejet des eaux usées domestiques.

En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES :

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

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

EAUX USEES:

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol.

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES :

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

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de

- 75 mètres depuis l'axe des RD 86. Cette règle 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 et aux réseaux d'intérêt public. Pour ces dernières, le recul minimum à observer est de 30 mètres.
- à 10 mètres par rapport à l'emprise des autres voies.

L'implantation s'établit depuis la voie donnant accès à la parcelle.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum de la crête des berges des fossés d'Avesnes, d'Haillicourt et des Sept.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de faible volume et dont la hauteur est inférieure à 3,5 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 12 mètres, sauf contraintes techniques ou éléments de bâtiments de faibles emprises.

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 6 m à l'égout de toiture.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE GENERAL

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas 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 du Code de l'Urbanisme)

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, dans toute la mesure du possible, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE

Façades :

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

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

Les bardages métalliques ne sont acceptés que pour les bâtiments à usage d'activités et seulement si la teinte permet une harmonie avec le paysage naturel ou urbain environnant.

Les bardages en PVC sont interdits.

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas d'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, d'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ni à la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

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 aux prescriptions des décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 Août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

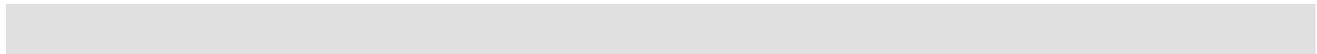
Un aménagement paysager (plantations d'essences locales) doit être prévu pour assurer l'insertion des bâtiments agricoles.

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.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée. Cette zone accueille les espaces verts ou les installations légères de loisirs ou de plein air.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

Le secteur Nh correspond aux constructions isolées.

Le secteur Nb avertit de l'application du plan de prévention des risques approuvé le 19-novembre 2008. Les règles applicables et le périmètre sont annexés au PLU.

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

ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article N 2.

ARTICLE N 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les aménagements et les ouvrages, lorsqu'ils sont destinés à la lutte contre les risques d'inondation ;
- Les équipements publics d'infrastructure à condition que leur implantation ne compromette pas les principaux caractères de la zone, et notamment son caractère naturel.
- Les aménagements pour la valorisation des espaces d'intérêt écologique pour la conservation des espèces végétales et pour l'expérimentation culturelle et arboricole.

En outre,

Dans le secteur Nh :

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes et de leurs annexes.
- Les bâtiments à usage agricole et leurs extensions.
- La construction d'annexes ou de dépendances à une construction principale.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – LES 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.

1°/ Accès

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.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

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

ARTICLE N 4: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

La communauté d'agglomération de l'Artois doit être consultée à chaque demande d'autorisation d'occupation du sol pour l'application de l'article 4 du règlement. En cas d'assainissement collectif, une participation au raccordement à l'égout sera inscrite sur l'arrêté de permis de construire.

EAUX PLUVIALES :

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement sera imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 3 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

EAUX USEES:

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du système séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement et le rejet des eaux usées domestiques.

En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

En secteur Nh, tout ou partie des façades avant de la construction à usage principal d'habitation sera édifié dans les 20 premiers mètres depuis la limite d'emprise des voies.

L'implantation s'établit depuis la voie donnant accès à la parcelle.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum de la crête des berges des fossés d'Avesnes, d'Haillicourt et des Sept.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les implantations liées aux réseaux de distribution.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Dans le secteur Nh :

Implantation sur limite séparative :

L'implantation d'un nouveau bâtiment en limite séparative n'est possible que s'il présente une hauteur maximale de 4 mètres sur la limite séparative.

Toute extension des bâtiments existants implantés sur limites séparatives peut se faire dans le prolongement de celui-ci, si les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- si le bâtiment est d'une hauteur inférieure à 4 mètres ;
- si le prolongement du bâtiment sur la limite séparative ne dépasse pas 7 mètres linéaires.

II implantation avec marge d'isolement

Dans le respect de l'article 2, la distance comptée horizontalement de tout point d'un nouveau bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

Le prolongement d'un bâtiment existant qui ne respectent pas cette marge d'isolement est autorisé.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de faible volume et dont la hauteur est inférieure à 3,5 mètres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol est fixée à 50 %.

Il est autorisé une construction supplémentaire de 12 m² pour la construction d'un abri de jardin.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour :

- les bâtiments agricoles ou comportant une activité économique.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nh, en aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 6 m à l'égout de toiture.

La hauteur absolue des constructions à usage d'activité ne peut excéder 10 mètres mesurés au-dessus du terrain naturel considéré au moment de l'autorisation et avant aménagements.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 Août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

La plantation d'essences végétales listées en annexe est recommandée.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain. Les plantations doivent être uniformément réparties.

Liste d'essences locales recommandées :

ARBRES

<i>Aulne glutineux</i>	<i>Alnus glutinosa</i>
<i>Bouleau verruqueux</i>	<i>Betula verrucosa</i>
<i>Charme</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Chêne pédonculé</i>	<i>Quercus robur</i>
<i>Chêne sessile</i>	<i>Quercus petraea</i>
<i>Erable champêtre</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Erable sycomore</i>	<i>Acer pseudoplatanus</i>
<i>Frêne commun</i>	<i>Fraxinus excelsior</i>
<i>Hêtre</i>	<i>Fagus sylvatica</i>
<i>Merisier</i>	<i>Prunus avium</i>
<i>Saule blanc</i>	<i>Salix alba</i>
<i>Tilleul à petites feuilles</i>	<i>Tilia cordata</i>
<i>Peuplier tremble</i>	<i>Populus tremula</i>
<i>Robinier faux acacia</i>	<i>Robinia pseudoaccab</i>
<i>Noyer commun</i>	<i>Juglans regia</i>

ARBUSTES

<i>Cornouiller sanguin</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Fusain d'Europe</i>	<i>Evonymus europaeus</i>
<i>Noisetier</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Prunellier</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Saule cendré</i>	<i>Salix cinerea</i>
<i>Saule marsault</i>	<i>Salix caprea</i>
<i>Saule osier</i>	<i>Salix viminalis</i>
<i>Troène d'Europe</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>
<i>Viorne mancienne</i>	<i>Viburnum lantana</i>
<i>Viorne obier</i>	<i>Viburnum opulus</i>
<i>Merisier à grappe</i>	<i>Prunus padus</i>
<i>Bourdaïne</i>	<i>Frangula alnus</i>
<i>Nerprun purgatif</i>	<i>Rhamnus catartica</i>
<i>Symphorine blanche</i>	<i>Symplaricarpos albus</i>
<i>Forsythia</i>	<i>Forsythia intermedia</i>
<i>Groseillier à fleurs</i>	<i>Ribes sanguineum</i>
<i>Buddleia</i>	<i>Buddleja davidii</i>
<i>Cytise</i>	<i>Laburnum anagyroides</i>