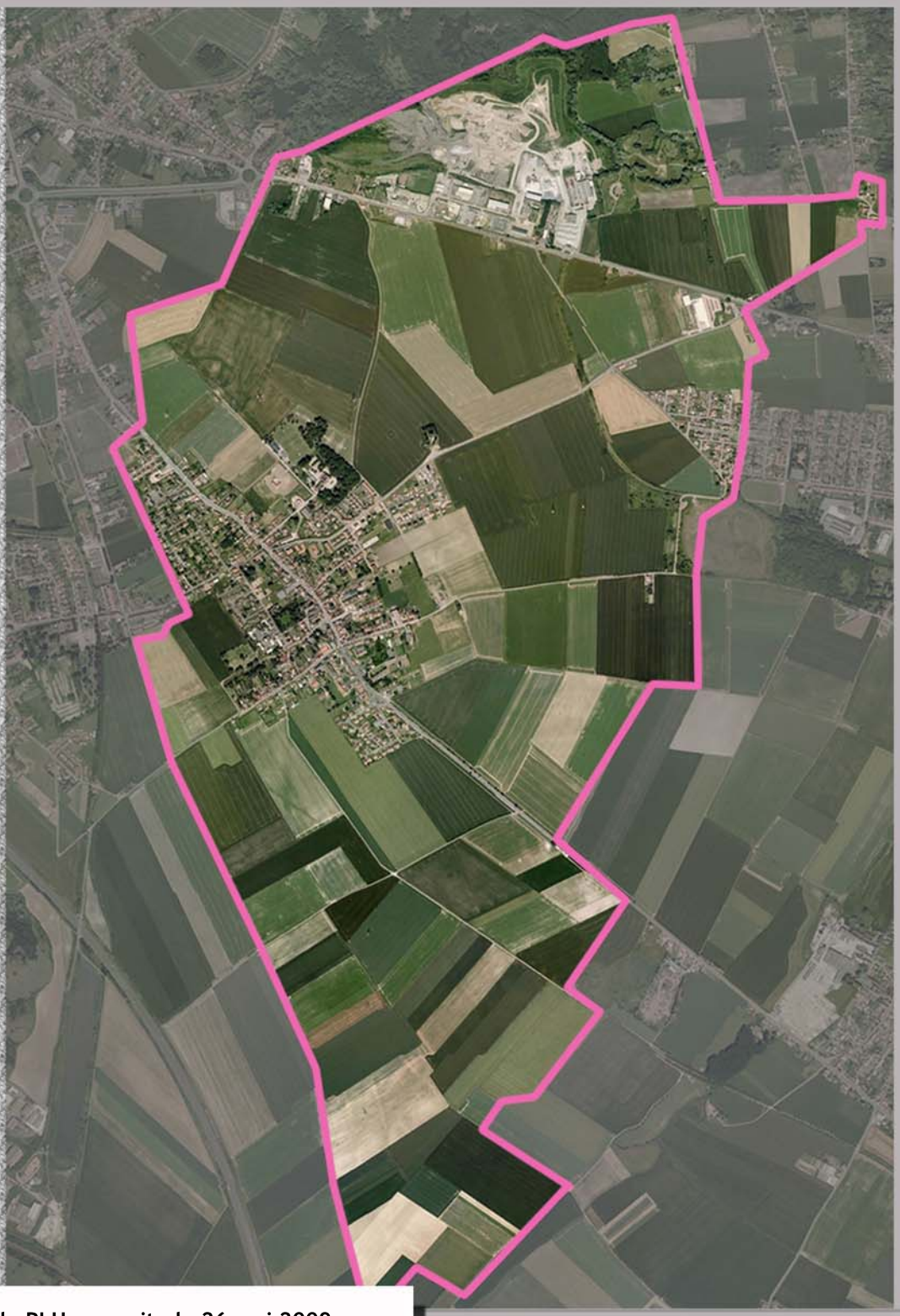
Commune de SAILLY-LABOURSE

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT



Révision du PLU prescrite le 26 mai 2009

Projet du PLU arrêté le 12 février 2013

PLU Approuvé le.....

urbycom
URBANISME
PAYSAGE
ENVIRONNEMENT

TABLE DES MATIERES

AVANT-PROPOS **p 2**

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES **p 4 à 10**

Titre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **p 11 à 51**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone U p 12 à 28

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UE p 29 à 41

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UH p 42 à 51

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **p 52 à 74**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU p 53 à 63

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AUE p646 à 74

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE **p 75 à 89**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A p 75 à 89

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE **p 90 à 102**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N p 90 à 102

LEXIQUE *p103 à 108*

ANNEXES DOCUMENTAIRES *p109 à 110*

AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme, le règlement et ses documents graphiques

Le règlement et ses documents graphiques sont établis conformément aux articles R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article R.123-4 : "Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9".

Extrait de l'article R.123-9 :
"Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :
1º Les occupations et utilisations du sol interdites ;
2º Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
3º Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
4º Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
5º La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
6º L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
7º L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
8º L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
9º L'emprise au sol des constructions ;
10º La hauteur maximale des constructions ;
11º L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i) de l'article R. 123-11 ;
12º Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
13º Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
14º Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot".
15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l’exécution de tous travaux relatifs à l'occupation et l'utilisation du sol et génèrent une obligation de conformité (article L.123-5 du code de l’urbanisme).

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Article L 123-1 du code de l'urbanisme : "Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une […] commune à l'exception des parties de ces territoires qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur".
Ainsi, le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de SAILLY-LABOURSE.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

1°/ Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R.111-2, R 111-4, R 111-15 et R.111-21 [sauf exceptions de l'article R.111-1 b)] du code de l'urbanisme, qui restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-15) ;
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21). En vertu de l'article R 111-1 b), les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager 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 code de l'urbanisme.

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 opérations :

A. susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

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

soit : **l'exécution du futur plan** lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.123-6).

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.
Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites."

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

"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.
Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies."

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

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

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

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

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

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

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

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

IV- Le P.L.U. doit être compatible avec les dispositions du :

1°/ Schéma de Cohérence Territoriale de l'Artois.

2°/ Programme Local de l'Habitat d'Artois Comm.

3°/ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Artois-Picardie.

4°/ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Lys.

5°/ Plan de Déplacement Urbain Artois-Gohelle.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Rappel : Extraits du rapport de présentation

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

- ✓ ***Les zones urbaines*** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.123-5 du code de l'urbanisme).
  La zone U comprend des secteurs selon les caractéristiques de l'urbanisation : U, Ua, Ub, UE, UEt et UH.

- ✓ ***Les zones à urbaniser*** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU : 1AU, et 1AUE. Ce sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R.123-6 du code de l'urbanisme), et selon les caractéristiques de l'urbanisation.

- ✓ ***La zone agricole*** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.123-7 du code de l'urbanisme). Elle comprend un secteur Ah tenant compte de l'occupation des sols, et des secteurs Apr et Ape correspondant aux périmètres de protection de captage.

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

Les documents graphiques font également apparaître (articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme) :

- ✓ ***Les emplacements réservés*** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, avec leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (art. R.123-11 d) du code de l'urbanisme).

- ✓ ***Les espaces boisés classés*** définis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

- ✓ Les secteurs où ***l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, affaissements,*** […] justifie que soient interdits ou soumis à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols (art. R.123-11 b) du code de l'urbanisme).

- ✓ Les secteurs où, en application du 16° de l'article L. 123-1, un pourcentage des **programmes de logements** doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

- ✓ ***Les éléments de paysage*** […] à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique (art. R.123-11 h) du code de l'urbanisme), et les éléments architecturaux protégés (art. L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 – RISQUES

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible), par le risque de sismicité (niveau faible), et par la présence de cavités souterraines. Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.
Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est en outre sensible aux aléas miniers au niveau des deux terrils :

- Le terril 63, où est repéré un aléa tassement de niveau faible sur toute l'emprise du terril, un aléa glissement superficiel de niveau faible (emprise+10m) et un aléa échauffement de niveau faible (emprise),
- Le terril 47, pour lequel est repéré un aléa tassement de niveau faible (emprise).

Les préconisations de l'Etat sont les suivantes :

Pour l'urbanisation future et existante :
- En zone de tassement des ouvrages de dépôts et du bassin de niveau faible, les constructions, extensions et changements de destination sont autorisés sous réserve de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives telles : implantation, dimensions, types de bâtiments … et pour l'existant sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti.
- En zone d'échauffement faible, la préconisation est l'inconstructibilité.
- En zone de glissement superficiel des ouvrages de dépôt de niveau faible, les constructions, extensions et changements de destination sont autorisés sous réserve de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives telles; implantation, dimensions, existence ou mise en place d'ouvrages de protection ou de soutènement.. .et pour l'existant, sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

Pour l'urbanisation existante, les travaux relatifs à l'entretien et au maintien en l'état des constructions existantes sont autorisés sans prescription.

La commune est également concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (aléa faible à fort) et par ruissellements, coulées de boue et débordement, pour lequel les prescriptions de l'Etat sont l'interdiction des caves et sous-sols et l'obligation d'une rehausse de la construction de 0,50 par rapport au terrain naturel/

ARTICLE 7 – RAPPELS

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

• Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 8 – RENVOI AU LEXIQUE

Les définitions du lexique figurant au présent règlement doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Titre 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

PREAMBULE

La zone U est une zone urbaine mixte correspondant au tissu urbain de la commune. Elle est essentiellement affectée à l'habitat, aux équipements, aux commerces, aux services et aux activités non polluantes.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone U comprend deux secteurs spécifiques :
- Ua : zone centrale de la commune,
- Ub correspondant à la cité minière du 9 inscrite au patrimoine de l'UNESCO et classée élément de patrimoine et de paysage urbain à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

En effet, cet article dispose que : le PLU peut « *localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* »

La zone comprend un indice « i » tenant compte du risque d'inondation.

RAPPELS

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible), par le risque de sismicité (niveau faible), et par la présence de cavités souterraines. Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.
La commune est en outre sensible aux aléas miniers au niveau des deux terrils.
La commune est également concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (aléa faible à fort) et par ruissellements, coulées de boue et débordement.

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.

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

Secteur Ub

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

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

Les dispositions de l'article L.111-6-2 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du même code.

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'aménagement de terrains de camping et caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes, et les garages collectifs de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière.
- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement (quel que soit le régime auquel ces dernières sont soumises) s'ils ne satisfont pas à la législation en vigueur les concernant et s'ils entraînent pour le voisinage des incommodités ou gênes qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, des insalubrités et des sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existants s'ils ne satisfont pas à la réglementation en vigueur les concernant, et s'il en résultait pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- Les groupes de garages individuels de plus de 5 unités en front à rue.
- Les parcs d'attractions et installations de jeux permanents susceptibles de produire des nuisances.
- **En Ub**: les annexes et les nouvelles constructions.

En sus, dans le secteur Ui :
Sont interdits les caves et sous-sols.

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

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

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés. Mais sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement ou l'extension des activités existantes comportant des installations classées ou non, y compris les exploitations agricoles, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances.

- Les dépôts à l'air libre lorsqu'ils sont liés à l'exercice d'une activité, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils soient masqués par des plantations et peu visibles des voies publiques.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- En Ub, les extensions sont permises y compris les garages, sous réserve d'être intégrées à l'environnement immédiat, et à condition de respecter les dispositions ci-dessous.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger, y compris Ub

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article L.421-29 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*

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

1°/ Accès

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Le projet sera refusé si l'accès envisagé conduit à la réalisation de plus de deux rangées d'urbanisation.

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

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes et d'un éclairage public correspondant aux exigences municipales (mobilier, implantation);
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

Aucune voirie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum.
Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque les caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Dans le cas où une voie en impasse ne pourrait être évitée, les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires. Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 30 logements.

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

1°/ Eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2°/ Assainissement

Le zonage assainissement des eaux usées sur le territoire d'Artois Comm. a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 septembre 2010.

Ce zonage répartit le territoire communal en zones d'assainissement collectif et non collectif. Ces prescriptions font partie des règles dont l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme ou d'utilisation du sol doivent assurer le respect. Ce document s'impose pour la délivrance des permis de construire ou d'aménager.

LES EAUX USEES DOMESTIQUES :

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

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

Les eaux vannes sont les eaux de WC.

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

Conformément aux prescriptions de l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

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

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies ci-dessous.

Dans les zones d'assainissement non collectif ;

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

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

1 - Soit une filière dite ((classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;

2- Soit une filière soumis à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

LES EAUX USEES NON DOMESTIQUE ET ASSIMILEES DOMESTIQUES :

Sont classés dans les eaux usées non domestiques et assimilées domestiques, les eaux industrielles en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie, ...) et industries diverses.

L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

LES EAUX PLUVIALES :

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

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

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

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru 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.

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

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

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

3°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.
Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'électricité.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Se reporter au zonage d'assainissement en annexe du PLU

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie minimale suffisante pour assurer l'assainissement des constructions, conformément aux spécificités techniques du terrain et du dispositif d'assainissement envisagé.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

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

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

En U et Ua, tout ou partie de la façade avant de la construction principale doit être implanté :

- soit à l'alignement de la voie.
- soit en recul de 6 mètres minimal à compter de l'alignement.
- soit en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines directement contiguës à la parcelle.

La façade avant de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement d'une voie publique (limite d'emprise publique) ou privée.

Les constructions annexes ne pourront être implantées avec un recul inférieur à la construction principale.

Par rapport aux voies piétonnes, les constructions doivent être implantées :
-Soit à l'alignement si le bâtiment ne comporte pas d'ouverture directe,
-Soit avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

En Ub,

Les implantations des bâtiments doivent être conservées.

Les extensions devront assurer la continuité ou le rythme du front bâti. En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, l'implantation d'un bâtiment par rapport à la limite d'emprise de la voie devra assurer son raccordement harmonieux avec les bâtiments en bon état implantés sur les terrains contigus.
Les extensions ne pourront être implantées avec un recul inférieur à celui de la construction principale.

Ces conditions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public liés aux ouvrages de transport d'électricité.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport la voie donnant accès à la construction principale.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone U :

▪ Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.
▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.
▪ Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.
▪ Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Les implantations des éléments de patrimoine bâti à protéger doivent être conservées.

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

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

Implantation avec marge d'isolement :

En U et Ua, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au minimum 3 mètres.
Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres.

En Ub, le recul de la construction principale par rapport à une des limites séparatives est obligatoire. Cette disposition ne concerne pas les annexes.

Implantation sur limites séparatives :

En U et Ua, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise des voies.

- A l'extérieur de cette bande de 30 mètres :

- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ou à un mur sensiblement équivalent en hauteur ;
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 4,5 mètres au faîtage par rapport au sol naturel initial avec une tolérance de 1,50 m pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

En Ub

Les implantations des bâtiments doivent être conservées.

Les extensions devront assurer la continuité ou le rythme du front bâti.
L'implantation en limite séparative est autorisée uniquement à partir de la façade arrière de la construction principale. Si la construction principale est implantée sur une limite séparative, l'implantation des extensions sur l'autre limite séparative est interdite.

Ces conditions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public liés aux ouvrages de transport d'électricité.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

▪ Les travaux visant à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.
▪ Les 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.
▪ Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Les implantations des éléments de patrimoine bâti à protéger doivent être conservées.

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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres quand il s'agit de deux constructions à usage d'habitation. Elle est ramenée à 2 mètres, lorsqu'il s'agit de locaux de faible emprise et de hauteur au faîtage inférieure à 4 mètres.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser :
- R+1+C ou R+2 en U et Ua.
- R+1+C en Ub.

Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur maximale des autres constructions et des installations ne peut dépasser 12 mètres au point le plus haut.

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

En sus, dans le secteur Ui, le premier niveau de plancher devra être situé à 0,5 m par rapport au terrain naturel.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

▪ pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.
▪ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et / ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
▪ pour les bâtiments reconstruits sur le même emplacement.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger, y compris Ub

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

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

La hauteur des constructions extensions ne peut être supérieure à celle de la construction principale.

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :
-matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
-certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
-certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
-les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
-les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dispositions particulières relatives aux façades, toitures et bâtiments annexes

Le principe général est de permettre les matériaux, les couleurs, et les formes innovantes sans compromettre l'harmonie ni avec l'environnement ni avec le corps du bâtiment principal dans le cas d'annexes et extensions.

Sont interdits :
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc..) sur les parements extérieurs des constructions
- les imitations de matériaux tels que fausse briques, faux pans de bois, rondins de bois…

Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et doivent être réalisés avec une architecture similaire.

Pour les façades visibles des voies publiques, les bâtiments doivent être traités en matériaux d'aspect et de couleur identique à ceux du corps du bâtiment principal.

L'unité d'aspect de l'ensemble du bâti doit être respectée.

En sus, dans le secteur Ub,

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

Tous travaux sur les anciennes constructions doivent permettre de retrouver le caractère originel de la construction dans le respect des matériaux et dans son fonctionnement originel.

Les extensions et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément. Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de vérandas, de dépendances ou de serres.

Façades

Les matériaux des façades en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine, en l'occurrence la brique dans les tons rouges-orangés. Les matériaux de recouvrement sont interdits sur les bâtiments d'origine.

Pour les extensions, les matériaux des façades en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine, en l'occurrence la brique.

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

Couvertures

Dans le cadre de travaux sur les bâtiments principaux existants, les toitures devront respecter l'architecture originelle en termes de forme et de nombre de pans.

Les toitures doivent être réalisées en matériaux de type tuile, dans la gamme des rouges-orangés.

D'autres matériaux et formes peuvent être admis pour les extensions, sous réserve d'être intégrés dans l'environnement immédiat.

Installations diverses

Les ouvrages techniques tels que citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
Les ouvrages techniques tels que postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Dispositions particulières pour les clôtures

Pour les clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaques de bétons pleines,...) est interdit en limite d'emprise publique.

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser :
En front à rue et sur les marges avant : 1,5 mètres dont 1 mètre pour la partie pleine.
Sur cour et jardin :

-2 mètres dont 2 mètres pour la partie pleine sur 5 mètres à compter de la façade arrière de la construction,
-et 2 mètres dont 1 mètre pour la partie pleine au-delà.

Elles peuvent être doublées de haies vives.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

Toutefois, en cas de reconstruction ou de remise en état d'une clôture existante, la clôture peut être reconstruite avec des matériaux identiques et une hauteur égale ou inférieure à celle existante.
En cas de clôture existante sur une partie du front à rue, la clôture envisagée pour finir de clore le front à rue pourra avoir des matériaux et une hauteur identique à la clôture déjà en place.

De plus, en Ub, Les clôtures visibles du domaine public doivent être traitées en harmonie avec les façades et le volume dudit élément. Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de vérandas, de dépendances ou de serres existantes.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.
Les matériaux visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

- Pour les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

▪ Pour les fovers de personnes âgées il doit être réalisé 1 place pour 3 chambres au minimum.

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

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement :
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Au moins 30% des surfaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement, doivent être obligatoirement traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre à tige moyenne ou de haute tige pour 200 m2 de surface libre. En cas de rez-de-chaussée commerciaux, cette surface minimum pourra être réduite à 20 %.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.
Les résineux, thuyas ou assimilés sont interdits sur bordures des voies publiques et privées.

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

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En U, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6.

En Ua, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,8 pour les constructions à usage d'habitations individuelles.
Le coefficient d'occupation des sols est porté à 1 si les locaux sont affectés totalement ou partiellement à des activités.

En Ub, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4.

Dans tous les cas, pour les constructions existantes, la surface afférente à l'amélioration des conditions d'habitabilité des occupants (création de WC, de salle de bain. ....) n'est pas soumise au coefficient d'occupation du sols dans la limite de 5 m2 par logement (Article R 112-2 du Code de l'Urbanisme).

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

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE U 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

PREAMBULE

Il s'agit de la zone urbaine à vocation économique.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone UE comprend un secteur UEt où les installations de stockage de déchets inertes sont autorisées.

RAPPELS

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible), par le risque de sismicité (niveau faible), et par la présence de cavités souterraines. Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.
La commune est en outre sensible aux aléas miniers au niveau des deux terrils :

La commune est également concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (aléa faible à fort) et par ruissellements, coulées de boue et débordement.

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.

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

La zone UE est concernée par la présence du terril 63, où est repéré un aléa tassement de niveau faible sur toute l'emprise du terril, un aléa glissement superficiel de niveau faible (emprise+10m) et un aléa échauffement de niveau faible (emprise).

Les préconisations de l'Etat sont les suivantes :

Pour l'urbanisation future et existante :
- En zone de tassement des ouvrages de dépôts et du bassin de niveau faible, les constructions, extensions et changements de destination sont autorisés sous réserve de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives telles : implantation,

dimensions, types de bâtiments … et pour l’existant sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti.
- En zone d’échauffement faible, la préconisation est l’inconstructibilité.
- En zone de glissement superficiel des ouvrages de dépôt de niveau faible, les constructions, extensions et changements de destination sont autorisés sous réserve de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives telles; implantation, dimensions, existence ou mise en place d'ouvrages de protection ou de soutènement.. .et pour l'existant, sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

Pour l'urbanisation existante, les travaux relatifs à l'entretien et au maintien en l'état des constructions existantes sont autorisés sans prescription.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'aménagement de terrains de camping et caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes, et les garages collectifs de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage.
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les décharges.

Sont également interdits à l'exclusion du secteur UEt :

- La création d'installations classées soumises à autorisation.

Pour l'emprise d'UE et UEt soumise à l'aléa d'échauffement de niveau faible du terril 63 (repéré au plan de zonage), la préconisation de l'Etat est l'inconstructibilité.

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

A condition que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions à usage commercial de bureaux ou de services.
- Les constructions destinées à recevoir des activités liées à la restauration et l'hôtellerie.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- 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.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les dépôts à l'air libre, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils soient masqués par des plantations et peu visibles des voies publiques.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les installations techniques directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public (Poste de livraison EDF, transformateur, détendeur GAZ, équipements téléphoniques).
- Les aires d'exposition de caravanes.

Pour l'emprise d'UE et UEt soumise à l'aléa d'échauffement de niveau faible du terril 63 (repéré au plan de zonage), seuls les travaux relatifs à l'entretien et au maintien en l'état des constructions existantes sont autorisés.

Sont admis spécifiquement en UEt :
-La création, l'extension ou la transformation des établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que les installations de stockage des déchets inertes, dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables ("tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux,...) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
-Le stockage de déchets inertes de construction et de démolition (bétons, briques, mélange de béton, briques, tuiles et céramiques, terres et pierres y compris déblais), dans la mesure où seront appliquées les prescriptions techniques pour pallier les inconvénients résultant de cette activité.

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

1°/ Accès

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès direct sur la RD941 n'est autorisé.

La largeur minimale des accès est fixée à 6 mètres.

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

Les accès doivent être organisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voirie externe, et assurer une visibilité suffisante (courbe de voie, etc..)

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

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes et d'un éclairage public correspondant aux exigences municipales (mobilier, implantation);
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

La création de voies publique ou privées communes ouvertes à la circulation n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 10 m et la largeur des chaussées au minimum de 6 m et au maximum de 7 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque les caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les parties de voies 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 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

1°/ Eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2°/ Assainissement

Le zonage assainissement des eaux usées sur le territoire d'Artois Comm. a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 septembre 2010.

Ce zonage répartit le territoire communal en zones d'assainissement collectif et non collectif. Ces prescriptions font partie des règles dont l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme ou d'utilisation du sol doivent assurer le respect. Ce document s'impose pour la délivrance des permis de construire ou d'aménager.

LES EAUX USEES DOMESTIQUES :

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

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

Les eaux vannes sont les eaux de WC.

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

Conformément aux prescriptions de l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

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

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies ci-dessous.

Dans les zones d'assainissement non collectif ;

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

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

1 - Soit une filière dite ((classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;

2- Soit une filière soumis à l'agrément du ministère de l'écologie et du

développement durable. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

LES EAUX USEES NON DOMESTIQUE ET ASSIMILEES DOMESTIQUES :

Sont classés dans les eaux usées non domestiques et assimilées domestiques, les eaux industrielles en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie, ...) et industries diverses.

L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

LES EAUX PLUVIALES :

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

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

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

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru 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.

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

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

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

3°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

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

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'électricité.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter au zonage d'assainissement en annexe du PLU

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

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

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres par rapport à l'axe des voies.
En sus, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :
-25 mètres par rapport à l'axe de la RD941, à l'exclusion du secteur UEt,
-15 mètres par rapport à l'axe de la RD65.

Les postes de gardiennage, de surveillance ou d'accueil, d'une surface maximum de 25 m2, peuvent être implantés à l'alignement des voies de desserte internes à la zone.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

▪ Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.
▪ Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.
▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.
▪ Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

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

I- Implantation sur limites séparatives

Les constructions ne peuvent être implantées sur les limites séparatives.

II- Implantation avec marges d'isolement

L'implantation avec marge d'isolement est obligatoire. Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

En sus, à proximité des zones à vocation principale d'habitat et de services, une marge d'isolement minimum de 10 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones urbaines d'habitat.

Dans le secteur UEt :
Les constructions et installations doivent être implantés à 20 mètres au moins des limites de zone.

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 ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 60 %.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas la hauteur des constructions au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au point le plus haut. La hauteur ne tient pas compte des ouvrages techniques (antennes, cheminées).

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :
-matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
-certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
-certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
-les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
-les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Les constructions doivent par leur aspect et leur volume s'intégrer dans le paysage.
Les façades visibles depuis la RD941 et la RD65 et les voies structurantes de la zone devront être traitées qualitativement et non comme des arrières de bâtiments.
Les logements autorisés devront être intégrés dans le volume de la construction principale ou être réalisé en harmonie avec cette dernière.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.

a) Les annexes

Les annexes des bâtiments d'activité doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construits en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural ou paysager.
Les postes EDF seront traités en harmonie avec le caractère général de la zone (matériaux, coloris) ou intégrés dans l'environnement par des plantations.

b) Les aires de stockage

Les aires de stockage doivent figurer dans le dossier de permis de construire.
Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

c) Les matériaux

S'ils ne s'intègrent pas dans une conception architecturale particulière, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing) est interdit.

d) Les toitures

Les couvertures apparentes en matériaux ondulé, en papier goudronné, en bac acier galvanisé sont interdites.

D'autres types de toitures pourront être admis, dans la mesure où leurs formes et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

e) Les clôtures

Les clôtures sur voie et espaces publics ne sont pas obligatoires.

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

Les clôtures en limite séparative ne sont pas obligatoires. Si une clôture s'avère nécessaire, elle sera constituée d'un grillage doublé ou non de végétaux.

Si pour des raisons de sécurité, un autre type de clôture est indispensable, il sera admis.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

- Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.

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

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement :
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;

- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les marges de recul par rapport aux voies existantes doivent être traitées en intégrant des espaces verts.

Sur une profondeur de 5 mètres, les marges de recul en fonds de parcelle en contact avec la RD941 doivent être paysagées (arbre d'alignement, plantes tapissantes), elles sont rendues inaccessibles aux véhicules.

30 % au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être paysagés, engazonnés et comporter des arbres et arbustes.

Sur chaque parcelle doit être prévu un arbre de moyenne ou haute tige pour 250 m2 de terrain. Ces arbres peuvent être installés en bosquet.

Les choix des plantations privilégieront les essences régionales.

L'abattage d'arbres existants ne sera autorisé que s'il est indispensable à la mise en œuvre d'un aménagement. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre d'importance au moins équivalente.

Les aires de stationnement :
Les aires de stationnements découvertes devront faire l'objet d'un traitement paysage et, au minimum, doivent être plantés à raison d'un arbre à moyenne tige pour 100 m2.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

PREAMBULE

La zone UH correspond à une zone urbaine d'équipements d'intérêt collectif.

RAPPELS

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible), par le risque de sismicité (niveau faible), et par la présence de cavités souterraines. Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.
La commune est en outre sensible aux aléas miniers au niveau des deux terrils.
La commune est également concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (aléa faible à fort) et par ruissellements, coulées de boue et débordement.

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.

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

ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements et aménagements à caractère sportif, récréatif, et de loisirs.
- Les équipements et aménagements à caractère sanitaire, social et éducatif.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence est obligatoire pour le bon fonctionnement des installations.
- 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 dépôts directement liés à une activité autorisée dans la zone.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article L.421-29 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

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

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

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

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

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes et d'un éclairage public correspondant aux exigences municipales (mobilier, implantation);
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

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

1°/ Eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2°/ Assainissement

Le zonage assainissement des eaux usées sur le territoire d'Artois Comm. a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 septembre 2010.

Ce zonage répartit le territoire communal en zones d'assainissement collectif et non collectif. Ces prescriptions font partie des règles dont l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme ou d'utilisation du sol doivent assurer le respect. Ce document s'impose pour la délivrance des permis de construire ou d'aménager.

LES EAUX USEES DOMESTIQUES :

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

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

Les eaux vannes sont les eaux de WC.

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

Conformément aux prescriptions de l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

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

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies ci-dessous.

Dans les zones d'assainissement non collectif ;

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

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

1 - Soit une filière dite ((classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;

2- Soit une filière soumis à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

LES EAUX USEES NON DOMESTIQUE ET ASSIMILEES DOMESTIQUES :

Sont classés dans les eaux usées non domestiques et assimilées domestiques, les eaux industrielles en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie, ...) et industries diverses.

L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

LES EAUX PLUVIALES :

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

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

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

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru 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.

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

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

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

3°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.
Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'électricité.

ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter au zonage d'assainissement en annexe du PLU

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie minimale suffisante pour assurer l'assainissement des constructions, conformément aux spécificités techniques du terrain et du dispositif d'assainissement envisagé.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

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

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

Les constructions doivent être implantées à la limite d'emprise des voies ou en retrait de 5 mètres minimum depuis la limite d'emprise de la voie.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

▪ Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.
▪ Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.
▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.
▪ Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Les implantations des éléments de patrimoine bâti à protéger doivent être conservées.

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

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

Les constructions doivent s'implanter au minimum en retrait de 3 mètres de ces limites.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Les implantations des éléments de patrimoine bâti à protéger doivent être conservées.

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

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

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas la hauteur des constructions au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au point le plus haut. La hauteur ne tient pas compte des ouvrages techniques (antennes, cheminées).

▪ Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée avec une hauteur maximale correspondant au bâtiment existant.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

En aucun cas, la hauteur d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

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

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :
-matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
-certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
-certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
-les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
-les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dispositions particulières relatives aux façades, toitures et bâtiments annexes

Le principe général est de permettre les matériaux, les couleurs, et les formes innovantes sans compromettre l'harmonie ni avec l'environnement ni avec le corps du bâtiment principal dans le cas d'annexes et extensions.

Sont interdits :
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc..) sur les parements extérieurs des constructions.
- les imitations de matériaux tels que fausse briques, faux pans de bois, rondins de bois…

Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et doivent être réalisés avec une architecture similaire.

Pour les façades visibles des voies publiques, les bâtiments doivent être traités en matériaux d'aspect et de couleur identique à ceux du corps du bâtiment principal.

L'unité d'aspect de l'ensemble du bâti doit être respectée.

Installations diverses

Les ouvrages techniques tels que citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
Les ouvrages techniques tels que postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Dispositions particulières pour les clôtures

Pour les clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaques de bétons pleines,...) est interdit en limite d'emprise publique.

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser :
En front à rue et sur les marges avant : 1,5 mètres dont 1 mètre pour la partie pleine.
Sur cour et jardin :
-2 mètres dont 2 mètres pour la partie pleine sur 5 mètres à compter de la façade arrière de la construction,
-et 2 mètres dont 1 mètre pour la partie pleine au-delà.

Elles peuvent être doublées de haies vives.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

Toutefois, en cas de reconstruction ou de remise en état d'une clôture existante, la clôture peut être reconstruite avec des matériaux identiques et une hauteur égale ou inférieure à celle existante.
En cas de clôture existante sur une partie du front à rue, la clôture envisagée pour finir de clore le front à rue pourra avoir des matériaux et une hauteur identique à la clôture déjà en place.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.
Les matériaux visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.

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

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de tout aménagement doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

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

ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6.

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

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UH 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Titre 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

PREAMBULE

Il s'agit d'une zone destinée à une urbanisation mixte à court ou moyen terme. Peu ou non équipée, est ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, services et aux activités peu nuisantes.

RAPPELS

La zone est concernée par des orientations d'aménagement auxquelles il est nécessaire de se reporter.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible), par le risque de sismicité (niveau faible), et par la présence de cavités souterraines. Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.
La commune est en outre sensible aux aléas miniers au niveau des deux terrils.
La commune est également concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (aléa faible à fort) et par ruissellements, coulées de boue et débordement.

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.

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

Les zones 1AU font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation auxquelles il est obligatoire de se reporter.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'aménagement de terrains de camping et caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes, et les garages collectifs de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière.
- La création de bâtiments agricoles.
- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement (quel que soit le régime auquel ces dernières sont soumises) s'ils ne satisfont pas à la législation en vigueur les concernant et s'ils entraînent pour le voisinage des incommodités ou gênes qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, des insalubrités et des sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existants s'ils ne satisfont pas à la réglementation en vigueur les concernant, et s'il en résultait pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- Les groupes de garages individuels de plus de 5 unités en front à rue.
- Les parcs d'attractions et installations de jeux permanents susceptibles de produire des nuisances.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La zone se réalisera sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.
Les constructions à usage d'équipement, d'habitation, d'activité économique ou de services sont autorisées dans la mesure où elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination d'activités commerciales, artisanales ou de bureaux comportant ou non des installations soumises à déclaration en application de la législation sur les installations classées, dans la mesure où :
  - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
  - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
  - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site. ;
  - où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés

à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières relatives aux obligations de mixité

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans les secteurs soumis à l'article L.123-1-5-6° du Code de l'Urbanisme repérés au plan de zonage, à condition qu'elles respectent le programme de logements demandé.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les liaisons et accès devront se faire selon les principes définis par les orientations d'aménagement.

1°/ Accès

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

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

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la

destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes et d'un éclairage public correspondant aux exigences municipales (mobilier, implantation);
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque les caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Dans le cas où une voie en impasse ne pourrait être évitée, les parties de voies 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 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

1°/ Eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2°/ Assainissement

Le zonage assainissement des eaux usées sur le territoire d'Artois Comm. a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 septembre 2010.

Ce zonage répartit le territoire communal en zones d'assainissement collectif et non collectif. Ces prescriptions font partie des règles dont l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme ou d'utilisation du sol doivent assurer le respect. Ce document s'impose pour la délivrance des permis de construire ou d'aménager.

LES EAUX USEES DOMESTIQUES :

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

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

Les eaux vannes sont les eaux de WC.

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

Conformément aux prescriptions de l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

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

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies ci-dessous.

Dans les zones d'assainissement non collectif ;

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

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

1 - Soit une filière dite ((classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;

2- Soit une filière soumis à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

LES EAUX USEES NON DOMESTIQUE ET ASSIMILEES DOMESTIQUES :

Sont classés dans les eaux usées non domestiques et assimilées domestiques, les eaux industrielles en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie, ...) et industries diverses.

L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

LES EAUX PLUVIALES :

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

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

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

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru 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.

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

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

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

3°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.
Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'électricité.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter au zonage d'assainissement en annexe du PLU

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie minimale suffisante pour assurer l'assainissement des constructions, conformément aux spécificités techniques du terrain et du dispositif d'assainissement envisagé.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

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

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

Tout ou partie de la façade avant de la construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie.
- soit en recul de 6 mètres minimal à compter de l'alignement.

Dans tous les cas, les constructions annexes ne pourront être implantées avec un recul inférieur à la construction principale.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.
▪ Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

I. Implantation avec marge d'isolement :

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au minimum 3 mètres.
Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres.

II. Implantation sur limites séparatives :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise des voies.

- A l'extérieur de cette bande de 30 mètres : lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 4,5 mètres au faîtage par rapport au sol naturel initial avec une tolérance de 1,50 m pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :
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.

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 ne peut être inférieure à 4 mètres quand il s'agit de deux constructions à usage d'habitation. Elle est ramenée à 2 mètres, lorsqu'il s'agit de locaux de faible emprise et de hauteur au faîtage inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser R+2.
Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur maximale des autres constructions et des installations ne peut dépasser 10 mètres à l'égout du toit.

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

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et / ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :
-matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
-certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
-certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
-les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
-les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dispositions particulières relatives aux façades, toitures et bâtiments annexes

Le principe général est de permettre les matériaux, les couleurs, et les formes innovantes sans compromettre l'harmonie ni avec l'environnement ni avec le corps du bâtiment principal dans le cas d'annexes et extensions.

Sont interdits :
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc..) sur les parements extérieurs des constructions
- les imitations de matériaux tels que fausse briques, faux pans de bois, rondins de bois…

Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et doivent être réalisés avec une architecture similaire.

Pour les façades visibles des voies publiques, les bâtiments doivent être traités en matériaux d'aspect et de couleur identique à ceux du corps du bâtiment principal.

L'unité d'aspect de l'ensemble du bâti doit être respectée.

Installations diverses

Les ouvrages techniques tels que citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
Les ouvrages techniques tels que postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Dispositions particulières pour les clôtures

Pour les clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaques de bétons pleines,...) est interdit en limite d'emprise publique.

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser :
En front à rue et sur les marges avant : 1,5 mètres dont 1 mètre pour la partie pleine.
Sur cour et jardin :
-2 mètres dont 2 mètres pour la partie pleine sur 5 mètres à compter de la façade arrière de la construction,
-et 2 mètres dont 1 mètre pour la partie pleine au-delà.

Elles peuvent être doublées de haies vives.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

- Pour les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement sur la parcelle.

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, au minimum 1 place de stationnement automobile par tranche de 3 logements.

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

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement :

- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Au moins 30% des surfaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement, doivent être obligatoirement traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre à tige moyenne ou de haute tige pour 200 m2 de surface libre.
Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.
Les résineux, thuyas ou assimilés sont interdits sur bordures des voies publiques et privées.

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

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

PREAMBULE

La zone 1AUe est une zone, peu ou non équipée, destinée à une urbanisation future pour l'accueil d'activités économiques.

RAPPELS

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible), par le risque de sismicité (niveau faible), et par la présence de cavités souterraines. Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.
La commune est en outre sensible aux aléas miniers au niveau des deux terrils.
La commune est également concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (aléa faible à fort) et par ruissellements, coulées de boue et débordement.

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.

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

ARTICLE 1AUE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'aménagement de terrains de camping et caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes, et les garages collectifs de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage.
- Les décharges.
- La création d'installations classées soumises à autorisation.

ARTICLE 1AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions à usage commercial de bureaux ou de services.
- Les constructions destinées à recevoir des activités liées à la restauration et l'hôtellerie.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- 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.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les dépôts à l'air libre, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils soient masqués par des plantations et peu visibles des voies publiques.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- L'enlèvement des dépôts et produits stériles provenant de la mine ou de ses annexes qui constituent l'assise du terril 63 A à Sailly Labourse, sous réserve de l'exclusion de toute activité de broyage, concassage, criblage, tamisage et en général de tout traitement susceptibles d'entraîner des nuisances de bruit, odeurs, fumées, trépidations ou poussières.
- Les installations techniques directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public (Poste de livraison EDF, transformateur, détendeur GAZ, équipements téléphoniques).
- Les aires d'exposition de caravanes.

ARTICLE 1AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°/ Accès

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès direct sur la RD941 n'est autorisé.

La largeur minimale des accès est fixée à 6 mètres.

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

Les accès doivent être organisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voirie externe, et assurer une visibilité suffisante (courbe de voie, etc..)

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

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;

- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes et d'un éclairage public correspondant aux exigences municipales (mobilier, implantation);
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

La création de voies publique ou privées communes ouvertes à la circulation n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 10 m et la largeur des chaussées au minimum de 6 m et au maximum de 7 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque les caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les parties de voies 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 1AUE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

1°/ Eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2°/ Assainissement

Le zonage assainissement des eaux usées sur le territoire d'Artois Comm. a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 septembre 2010.

Ce zonage répartit le territoire communal en zones d'assainissement collectif et non collectif. Ces prescriptions font partie des règles dont l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme ou d'utilisation du sol doivent assurer le respect. Ce document s'impose pour la délivrance des permis de construire ou d'aménager.

LES EAUX USEES DOMESTIQUES :

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

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

Les eaux vannes sont les eaux de WC.

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

Conformément aux prescriptions de l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

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

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies ci-dessous.

Dans les zones d'assainissement non collectif ;

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

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

1 - Soit une filière dite ((classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;

2- Soit une filière soumis à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

LES EAUX USEES NON DOMESTIQUE ET ASSIMILEES DOMESTIQUES :

Sont classés dans les eaux usées non domestiques et assimilées domestiques, les eaux industrielles en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie, ...) et industries diverses.

L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

LES EAUX PLUVIALES :

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

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

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

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru 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.

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

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

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

3°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.
Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'électricité.

ARTICLE 1AUE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter au zonage d'assainissement en annexe du PLU

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

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

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

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres par rapport à l'axe des voies.
En sus, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait d'au moins :
-75 mètres par rapport à l'axe de la RD941,
-15 mètres par rapport à l'axe de la RD65.

Les postes de gardiennage, de surveillance ou d'accueil, d'une surface maximum de 25 m2, peuvent être implantés à l'alignement des voies de desserte internes à la zone.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone, hormis le long de la RD941 :

▪ Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.
▪ Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.
▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.
▪ Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

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

I- Implantation sur limites séparatives

Les constructions ne peuvent être implantées sur les limites séparatives.

II- Implantation avec marges d'isolement

L'implantation avec marge d'isolement est obligatoire. Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

En sus, à proximité des zones à vocation principale d'habitat et de services, une marge d'isolement minimum de 10 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones urbaines d'habitat.

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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1AUE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 60 %.

ARTICLE 1AUE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas la hauteur des constructions au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au point le plus haut. La hauteur ne tient pas compte des ouvrages techniques (antennes, cheminées).

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :
-matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
-certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
-certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
-les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
-les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Les constructions doivent par leur aspect et leur volume s'intégrer dans le paysage.
Les façades visibles depuis la RD941 et la RD65 et les voies structurantes de la zone devront être traitées qualitativement et non comme des arrières de bâtiments.

Les logements autorisés devront être intégrés dans le volume de la construction principale ou être réalisé en harmonie avec cette dernière.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.

a) Les annexes

Les annexes des bâtiments d'activité doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construits en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural ou paysager.
Les postes EDF seront traités en harmonie avec le caractère général de la zone (matériaux, coloris) ou intégrés dans l'environnement par des plantations.

b) Les aires de stockage

Les aires de stockage doivent figurer dans le dossier de permis de construire.
Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

c) Les matériaux

S'ils ne s'intègrent pas dans une conception architecturale particulière, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing) est interdit.

d) Les toitures

Les couvertures apparentes en matériaux ondulé, en papier goudronné, en bac acier galvanisé sont interdites.
D'autres types de toitures pourront être admis, dans la mesure où leurs formes et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

e) Les clôtures

Les clôtures sur voie et espaces publics ne sont pas obligatoires.
Les clôtures en bordure des voies publiques et à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.
Les clôtures en limite séparative ne sont pas obligatoires. Si une clôture s'avère nécessaire, elle sera constituée d'un grillage doublé ou non de végétaux.
Si pour des raisons de sécurité, un autre type de clôture est indispensable, il sera admis.

ARTICLE 1AUE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

- Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.

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

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement :
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 1AUE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les marges de recul par rapport aux voies existantes doivent être traitées en intégrant des espaces verts.

Sur une profondeur de 5 mètres, les marges de recul en fonds de parcelle en contact avec la RD941 doivent être paysagées (arbre d'alignement, plantes tapissantes), elles sont rendues inaccessibles aux véhicules.

30 % au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être paysages, engazonnés et comporter des arbres et arbustes.

Sur chaque parcelle doit être prévu un arbre de moyenne ou haute tige pour 250 m2 de terrain. Ces arbres peuvent être installés en bosquet.

Les choix des plantations privilégieront les essences régionales.

L'abattage d'arbres existants ne sera autorisé que s'il est indispensable à la mise en œuvre d'un aménagement. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre d'importance au moins équivalente.

Les aires de stationnement :
Les aires de stationnements découvertes devront faire l'objet d'un traitement paysage et, au minimum, doivent être plantés à raison d'un arbre à moyenne tige pour 100 m2.

ARTICLE 1AUE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 1AUE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AUE 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Titre 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PREAMBULE

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

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

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :
- un sous-secteur Ah reprenant les constructions existantes isolées dans la zone agricole.
- des sous-secteurs Apr et Ape correspondant aux périmètres de protection de captage, respectivement rapproché et éloigné.

La zone comprend un indice « i » tenant compte du risque d'inondation.

RAPPELS

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible), par le risque de sismicité (niveau faible), et par la présence de cavités souterraines. Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.
La commune est en outre sensible aux aléas miniers au niveau des deux terrils.
La commune est également concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (aléa faible à fort) et par ruissellements, coulées de boue et débordement.

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.

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

Captages d'eau potable

La zone A est concernée par des périmètres de protection issus de l'arrêté préfectoral (2004) du captage de Noyelles-les-Vermelles.

A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée, sont interdites les activités suivantes :

- Le forage des puits autres que ceux nécessaires à l'extension du champ captant et à la surveillance de la qualité,
- l'ouverture, l'exploitation, le remblai de carrières ou d'excavations (profondeur limitée à 2 m),
- l'installation de dépôt, d'ouvrages de transport, de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux, notamment pour les hydrocarbures,
- l'épandage des lisiers, des sous-produits urbains et industriels,
- l'infiltration des eaux usées, d'origine domestique ou industrielle,
- le stockage permanent de matières fermentescibles, de fumier, d'engrais, de produits phytosanitaires, en dehors des installations classées existantes,
- l'implantation de nouvelles installations classées, agricoles ou industrielles,
- l'établissement de toutes nouvelles constructions superficielles ou souterraines, même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau,
- le camping, le stationnement de caravanes, la création et extension de cimetières, la création d'étangs,
- la création de nouvelles voies de communication à grande circulation, l'implantation de bassin d'infiltration d'eaux routières,
- le défrichement de parcelles boisées, le retournement des prairies permanentes sauf si elles sont compensées par l'utilisation systématiques de CIPAN - Cultures Intermédiaires Piège à Nitrates.

A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée, sont réglementées les activités suivantes :

- le pacage des animaux de manière à ne pas détruire la couverture végétale,
- l'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail (à implanter au point le plus éloigné vis-à-vis du captage),
- la modification des voies de communication existantes ainsi que leurs conditions d'utilisation, de manière à éviter les déversements accidentels et l'arrivée des eaux de chaussées vers les périmètres de protection immédiate,
- pour les infrastructures existantes (habitations, locaux industriels, équipements collectifs) sont autorisées les extensions de confort (sanitaire, garage, véranda, terrasse, parking); le changement d'usage de ces infrastructures devra rester compatible avec l'enjeu de la protection de la ressource.

Dans ce périmètre, l'épandage d'engrais et de fumiers sera limité aux quantités directement utiles à la croissance des végétaux. Cette limitation, qui tiendra compte des reliquats azotés, conduira à la mise en application du code de bonnes pratiques agricoles.

A l'intérieur du périmètre de protection éloignée :

La réglementation générale devra être appliquée avec une particulière vigilance vis-à-vis des Installations, Ouvrages, Travaux, Activités (IOTA) susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau distribuée, en particulier les IOTA interdites ou réglementées en périmètre de protection rapprochée.
Dans ce périmètre, l'épandage d'engrais, de fumiers et de lisiers sera limité aux quantités directement utiles à la croissance des végétaux, en appliquant la méthode des bilans. Le code des bonnes pratiques agricoles constitue à cet égard une référence.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés sous conditions particulières à l'article A2.

Dans le secteur Ai :
Sont interdits les caves et sous-sols.

Dans le secteur Apr, sont interdits :

- Le forage des puits autres que ceux nécessaires à l'extension du champ captant et à la surveillance de la qualité,
- l'ouverture, l'exploitation, le remblai de carrières ou d'excavations (profondeur limitée à 2 m),
- l'installation de dépôt, d'ouvrages de transport, de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux, notamment pour les hydrocarbures,
- l'épandage des lisiers, des sous-produits urbains et industriels,
- l'infiltration des eaux usées, d'origine domestique ou industrielle,
- le stockage permanent de matières fermentescibles, de fumier, d'engrais, de produits phytosanitaires, en dehors des installations classées existantes,
- l'implantation de nouvelles installations classées, agricoles ou industrielles,
- l'établissement de toutes nouvelles constructions superficielles ou souterraines, même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau,
- le camping, le stationnement de caravanes, la création et extension de cimetières, la création d'étangs,
- la création de nouvelles voies de communication à grande circulation, l'implantation de bassin d'infiltration d'eaux routières,
- le défrichement de parcelles boisées, le retournement des prairies permanentes sauf si elles sont compensées par l'utilisation systématiques de CIPAN - Cultures Intermédiaires Piège à Nitrates.

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

Sont admis sous conditions, à l'exception des secteurs Ah et Apr:

- La construction, la transformation, et l'extension de bâtiments et installations liés à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées, dans la mesure où les bâtiments ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone, et à condition qu'un aménagement paysager soit prévu pour assurer leur insertion dans le paysage ;
- Les constructions à destination d'habitation, ainsi que leur extension et l'implantation de bâtiments annexes, strictement liées et obligatoirement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et à condition qu'elles

soient implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, au plus près de l'exploitation.
- La construction, la transformation et l'extension de bâtiments liés à la diversification de l'activité agricole selon l'article L.311-1 du code rural dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Le camping à la ferme, et installations annexes qui y sont liées, à condition que leur implantation se situe à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation.
- Les réseaux de desserte et les installations et équipements qui y sont liés.
- Les dépôts agricoles sont autorisés dans la mesure où les règles sanitaires en vigueur sont respectées.
- Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics.

Sont admis dans la zone A et les secteurs Ah :
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dans le secteur Ah, sont spécifiquement admis :
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation, à hauteur de 20 m² lorsque l'emprise des constructions est inférieure ou égale à 200 mètres carrés, et à 10% de l'emprise des constructions existantes, lorsque l'emprise totale des constructions existantes est supérieure à 200 m².
- Les annexes et dépendances liées aux habitations existantes, si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage et si leur surface brute est inférieure ou égale à 20 m².

Ces constructions ne pourront être réalisées que sur l'unité foncière qui supporte l'habitation.

Dans le secteur Apr, sont admis sous conditions :

- le pacage des animaux de manière à ne pas détruire la couverture végétale,
- l'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail (à implanter au point le plus éloigné vis-à-vis du captage),
- la modification des voies de communication existantes ainsi que leurs conditions d'utilisation, de manière à éviter les déversements accidentels et l'arrivée des eaux de chaussées vers les périmètres de protection immédiate,
- pour les infrastructures existantes (habitations, locaux industriels, équipements collectifs) sont autorisées les extensions de confort (sanitaire, garage, véranda, terrasse, parking); le changement d'usage de ces infrastructures devra rester compatible avec l'enjeu de la protection de la ressource.

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

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes et d'un éclairage public correspondant aux exigences municipales (mobilier, implantation);
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

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

1°/ Eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2°/ Assainissement

Le zonage assainissement des eaux usées sur le territoire d'Artois Comm. a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 septembre 2010.

Ce zonage répartit le territoire communal en zones d'assainissement collectif et non collectif. Ces prescriptions font partie des règles dont l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme ou d'utilisation du sol doivent assurer le respect. Ce document s'impose pour la délivrance des permis de construire ou d'aménager.

LES EAUX USEES DOMESTIQUES :

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

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

Les eaux vannes sont les eaux de WC.

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

Conformément aux prescriptions de l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

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

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies ci-dessous.

Dans les zones d'assainissement non collectif ;

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

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

1 - Soit une filière dite ((classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;

2- Soit une filière soumis à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

LES EAUX USEES NON DOMESTIQUE ET ASSIMILEES DOMESTIQUES :

Sont classés dans les eaux usées non domestiques et assimilées domestiques, les eaux industrielles en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie, ...) et industries diverses.

L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

LES EAUX PLUVIALES :

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

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

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

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru 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.

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

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

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

3°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.
Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'électricité.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

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

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

Les constructions et installations doivent être implantées :
-Avec un retrait d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD941,
-Avec un retrait d'au moins 35 m par rapport à l'axe de la RD943 ;
-Avec un retrait d'au moins 15 m par rapport à l'axe de la RD 65;
-Avec un retrait d'au moins 10 mètres de l'axe le long des autres voies.

Toutefois :
▪ Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.
▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour

répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

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

Les implantations sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec une marge d'isolement sont possibles dans les conditions suivantes :

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au minimum 3 mètres.

Cette distance minimum est portée à 10 mètres par rapport aux limites de zone à vocation principale actuelle ou future d'habitat et de services.

Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20m² et d'une hauteur inférieure à 4 mètres.

Les dépôts doivent être implantés à 10 mètres au moins des limites séparatives des parcelles bâties.

Toutefois :

▪ Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.
▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En Ah, les constructions en extension sont autorisées dans la limite de :
- 20m² lorsque l'emprise des constructions existantes est inférieure ou égale à 200 m²,
- 10% de l'emprise des constructions existantes, lorsque l'emprise totale des constructions existantes est supérieure à 200 m².

Les annexes et dépendances liées aux habitations existantes sont permises si leur surface est inférieure ou égale à 20 m².

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser R+1+C. Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur maximale des autres constructions et des installations ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

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

Les dispositions de l'article A 10 ne sont pas opposables dans le cas des installations techniques (silos, réservoirs).

Dans les secteurs Ah,
La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser R+1+C. Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.
Les constructions en extension ne peuvent dépasser 8 mètres au faîtage, et 4 mètres pour les annexes et dépendances.

En sus, dans le secteur Ai, le premier niveau devra être situé à 0,5 m par rapport au terrain naturel.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

▪ pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.
▪ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et / ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
▪ pour les éoliennes.

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :
-matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
-certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
-certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
-les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
-les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dispositions relatives aux bâtiments agricoles :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des sites et paysages naturels.
Les constructions doivent être réalisées de manière à s'intégrer au mieux dans le cadre de verdure existant.
Les constructions provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdite, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquements, autobus et toutes autres installations similaires).
L'implantation des bâtiments isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs,...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation:
Le principe général est de permettre les matériaux, les couleurs, et les formes innovantes sans compromettre l'harmonie ni avec l'environnement ni avec le corps du bâtiment principal dans le cas d'annexes et extensions.
Sont interdits :
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc..) sur les parements extérieurs des constructions
- les imitations de matériaux tels que fausse briques, faux pans de bois, rondins de bois…
Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et doivent être réalisés avec une architecture similaire.

Pour les façades visibles des voies publiques, les bâtiments doivent être traités en matériaux d'aspect et de couleur identique à ceux du corps du bâtiment principal.
L'unité d'aspect de l'ensemble du bâti doit être respectée.

Les ouvrages techniques tels que citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
Les ouvrages techniques tels que postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Pour les clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaques de bétons pleines,...) est interdit en limite d'emprise publique.

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser :
En front à rue et sur les marges avant : 1,5 mètres dont 1 mètre pour la partie pleine.
Sur cour et jardin :
-2 mètres dont 2 mètres pour la partie pleine sur 5 mètres à compter de la façade arrière de la construction,
-et 2 mètres dont 1 mètre pour la partie pleine au-delà.

Elles peuvent être doublées de haies vives.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

- Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments agricoles à usage de pré-stockage, tels que silos ou bâtiments d'élevage, devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes, en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage. Ces aménagements doivent néanmoins garantir la fonctionnalité du bâtiment.

La plantation consiste à mettre en place des bandes boisées ou des haies qui mélangent arbres et arbustes, des bosquets ou des vergers qui atténueront et structureront les volumes

importants des bâtiments. L'aménagement paysager doit être un aspect plutôt irrégulier. Il ne doit pas réaliser des plantations régulières ou en chandelles.

Si un bosquet, des haies, des arbres sont présents avant la construction, ils seront préservés voire valorisés ou recréés.

Dans tous les cas, les plantations ne doivent créer de gênes pour l'activité. (Le recul des plantations par rapport aux bâtiments est autorisé).

Il convient d'assurer aux espaces libres situés aux abords des bâtiments concernés un traitement de qualité approprié.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

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

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En sus, dans le secteur Ah, les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.
Au moins 10% des espaces libres ou communs doivent être traités en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige au moins pour 200m² de surface libre.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.
En sus, dans le secteur Ah, le COS est fixé à un maximum de 0,4.

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

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Titre 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la prise en compte du milieu naturel et à sa mise en valeur.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend un sous-secteur Nh reprenant les constructions existantes isolées dans la zone naturelle.
La zone N comprend un secteur Nt où le stockage de déchets inertes est autorisé.

La zone comprend un indice « i » tenant compte du risque d'inondation.

RAPPELS

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible), par le risque de sismicité (niveau faible), et par la présence de cavités souterraines. Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.
La commune est en outre sensible aux aléas miniers au niveau des deux terrils.
La commune est également concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (aléa faible à fort) et par ruissellements, coulées de boue et débordement.

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.

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

La zone N est concernée par la présence du terril 63, où est repéré un aléa tassement de niveau faible sur toute l'emprise du terril, un aléa glissement superficiel de niveau faible (emprise+10m) et un aléa échauffement de niveau faible (emprise), et par le terril 47, pour lequel est repéré un aléa tassement de niveau faible (emprise).

Les préconisations de l'Etat sont les suivantes :

Pour l'urbanisation future et existante :
- En zone de tassement des ouvrages de dépôts et du bassin de niveau faible, les constructions, extensions et changements de destination sont autorisés sous réserve de

prise en compte du risque au travers de dispositions constructives telles : implantation, dimensions, types de bâtiments … et pour l'existant sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti.
- En zone d'échauffement faible, la préconisation est l'inconstructibilité.
- En zone de glissement superficiel des ouvrages de dépôt de niveau faible, les constructions, extensions et changements de destination sont autorisés sous réserve de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives telles; implantation, dimensions, existence ou mise en place d'ouvrages de protection ou de soutènement.. .et pour l'existant, sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

Pour l'urbanisation existante, les travaux relatifs à l'entretien et au maintien en l'état des constructions existantes sont autorisés sans prescription.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, à l'exception de celles prévues à l'article N2.

En sus, dans les secteurs Ni et Nhi :
Sont interdits les caves et sous-sols.

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

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

Pour l'emprise de la zone N et Nt soumise à l'aléa d'échauffement de niveau faible du terril 63 (repéré au plan de zonage), la préconisation de l'Etat est l'inconstructibilité.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la zone N, à l'exception des secteurs Nh, Nhi et Nt :

- 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 légers à caractère sportif et de loisirs à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien ou le gardiennage de l'ensemble des types établissements et des services autorisés dans la zone (activité lié à l'exploitation du terril, activités sportives ou de loisirs).

Sont admis dans la zone N:

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

Dans le secteur Nh, sont spécifiquement admis :

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation, à hauteur de 20 m² lorsque l'emprise des constructions est inférieure ou égale à 200 mètres carrés, et à 10%

de l'emprise des constructions existantes, lorsque l'emprise totale des constructions existantes est supérieure à 200 m².

- Les annexes et dépendances liées aux habitations existantes, si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage et si leur surface brute est inférieure ou égale à 20 m².

Ces constructions ne pourront être réalisées que sur l'unité foncière qui supporte l'habitation.

Dans le secteur Nt, est spécifiquement autorisé:
-Le stockage de déchets inertes de construction et de démolition (bétons, briques, mélange de béton, briques, tuiles et céramiques, terres et pierres y compris déblais), dans la mesure où seront appliquées les prescriptions techniques pour pallier les inconvénients résultant de cette activité.
- L'enlèvement des dépôts de produits stériles ou non, provenant de la mine ou de ses annexes, qui constituent les terrils, ou leur exploitation par des procédés de broyage, concassage, criblage, tamisage.... dans la mesure où seront appliquées les prescriptions techniques qui pourraient s'avérer utiles pour pallier les inconvénients résultant de ces traitements, et sous réserve de la remise en état des terrains telle qu'elle sera fixée par l'autorisation accordée selon le cas, soit au titre de la législation sur les installations classées, soit au titre du Code Minier, en accord avec les communes concernées pour permettre leur réutilisation à des fins compatibles avec la vocation de la zone.

Pour l'emprise de la zone N et Nt soumise à l'aléa glissement superficiel de niveau faible du terril 63 (repéré au plan de zonage), ainsi que sur 10 mètres autour de cette emprise, les constructions, extensions et changements de destination sont autorisés sous réserve de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives telles; implantation, dimensions, existence ou mise en place d'ouvrages de protection ou de soutènement.. .et pour l'existant, sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

Pour l'emprise de la zone N et Nt soumise à l'aléa tassement de niveau faible du terril 47 (repéré au plan de zonage), les constructions, extensions et changements de destination sont autorisés sous réserve de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives telles : implantation, dimensions, types de bâtiments … et pour l'existant sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti.

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

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes et d'un éclairage public correspondant aux exigences municipales (mobilier, implantation);
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

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

1°/ Eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2°/ Assainissement

Le zonage assainissement des eaux usées sur le territoire d'Artois Comm. a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 septembre 2010.

Ce zonage répartit le territoire communal en zones d'assainissement collectif et non collectif. Ces prescriptions font partie des règles dont l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme ou d'utilisation du sol doivent assurer le respect. Ce document s'impose pour la délivrance des permis de construire ou d'aménager.

LES EAUX USEES DOMESTIQUES :

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

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

Les eaux vannes sont les eaux de WC.

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

Conformément aux prescriptions de l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

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

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies ci-dessous.

Dans les zones d'assainissement non collectif ;

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

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

1 - Soit une filière dite ((classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;

2- Soit une filière soumis à l'agrément du ministère de l'écologie et du

développement durable. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

LES EAUX USEES NON DOMESTIQUE ET ASSIMILEES DOMESTIQUES :

Sont classés dans les eaux usées non domestiques et assimilées domestiques, les eaux industrielles en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie, ...) et industries diverses.

L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

LES EAUX PLUVIALES :

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

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

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

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru 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.

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

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

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

3°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

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

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'électricité.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs Nh, et Nhi, les constructions et installations autorisées doivent être implantées à une distance d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

Lorsqu'il s'agit d'équipements publics d'infrastructure ou de constructions ou d'installations autorisées nécessitant une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, ils peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.
Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles du présent PLU, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.

En Nh, les constructions annexes et extensions ne pourront être implantées avec un recul inférieur à la construction principale.

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

En limite de zone, sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être au minimum de 5 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.
Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites

séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

En Nh,
Pour une implantation avec marge d'isolement, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au minimum 3 mètres.
Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres.
La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise des voies.

- A l'extérieur de cette bande de 30 mètres :

- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ou à un mur sensiblement équivalent en hauteur ;
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 4,5 mètres au faîtage par rapport au sol naturel initial avec une tolérance de 1,50 m pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments

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 ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En Nh, les constructions en extension sont autorisées dans la limite de :
- 20m² lorsque l'emprise des constructions existantes est inférieure ou égale à 200 m²,
- 10% de l'emprise des constructions existantes, lorsque l'emprise totale des constructions existantes est supérieure à 200 m².

Les annexes et dépendances liées aux habitations existantes sont permises si leur surface est inférieure ou égale à 20 m².

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Nh,
La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser R+1+C. Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.
Les constructions en extension ne peuvent dépasser 8 mètres au faîtage, et 4 mètres pour les annexes et dépendances.

En sus, dans les secteurs Ni et Nhi, le premier niveau devra être situé à 0,5 m par rapport au terrain naturel.

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :
-matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
-certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
-certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
-les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
-les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Pour les constructions à usage d'habitation:
Le principe général est de permettre les matériaux, les couleurs, et les formes innovantes sans compromettre l'harmonie ni avec l'environnement ni avec le corps du bâtiment principal dans le cas d'annexes et extensions.
Sont interdits :
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc..) sur les parements extérieurs des constructions
- les imitations de matériaux tels que fausse briques, faux pans de bois, rondins de bois…
Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et doivent être réalisés avec une architecture similaire.
Pour les façades visibles des voies publiques, les bâtiments doivent être traités en matériaux d'aspect et de couleur identique à ceux du corps du bâtiment principal.
L'unité d'aspect de l'ensemble du bâti doit être respectée.

Les ouvrages techniques tels que citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
Les ouvrages techniques tels que postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Pour les clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaques de bétons pleines,...) est interdit en limite d'emprise publique.

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser :
En front à rue et sur les marges avant : 1,5 mètres dont 1 mètre pour la partie pleine.
Sur cour et jardin :
-2 mètres dont 2 mètres pour la partie pleine sur 5 mètres à compter de la façade arrière de la construction,
-et 2 mètres dont 1 mètre pour la partie pleine au-delà.

Elles peuvent être doublées de haies vives.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

- Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

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

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En sus, dans le secteur Nh, les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.
Au moins 10% des espaces libres ou communs doivent être traités en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige au moins pour 200m² de surface libre.

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

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près par une plantation équivalent de valeur écologique ou paysagère équivalente sauf si cela s'avérait contraire à l'expression optimale des écosystèmes.

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

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.
En sus, dans le secteur Nh, le COS est fixé à un maximum de 0,4.

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

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

LEXIQUE

ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

Habitation = construction destinée au logement.

Hébergement hôtelier = hébergement à caractère temporaire comportant des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier et qui est géré par du personnel propre à l'établissement.

Bureaux = locaux où sont exercées des activités de direction, de gestion, d'études d'ingénierie ou d'informatique, et où ne sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Commerce = local à usage commercial, c'est-à-dire où l'activité pratiquée est l'achat et la vente de biens ou de service, et où la présentation directe au public est l'activité prédominante.

Artisanat* = ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Industrie* = ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.
**pour distinguer artisanat et industrie, il convient d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage.*

Exploitation agricole = sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maitrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entrainement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Exploitation forestière = processus de fabrication s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation.

Entrepôt = bâtiment, hangar ou lieu où sont stockés provisoirement des marchandises.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif = réponse à un besoin collectif d'ordre sportif, culturel, médical ou social.

L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant et communique avec celui-ci.

Surface de plancher: se reporter à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme. La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, caculée à partir du nu intérieur des façades.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès = un des éléments de la desserte. Il correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière supportant le projet de construction depuis la voie de desserte.

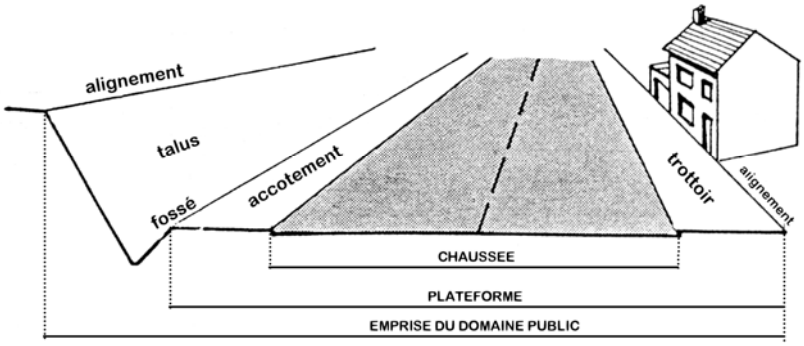
Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

Emprise de la voie = surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

Plate-forme = partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

Voies = toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc …).

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



ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Unité foncière = parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

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

Alignement = limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

Axe de la chaussée = ligne fictive de symétrie.

Façade avant d'une construction = façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

Limite d'emprise publique et de voie = ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

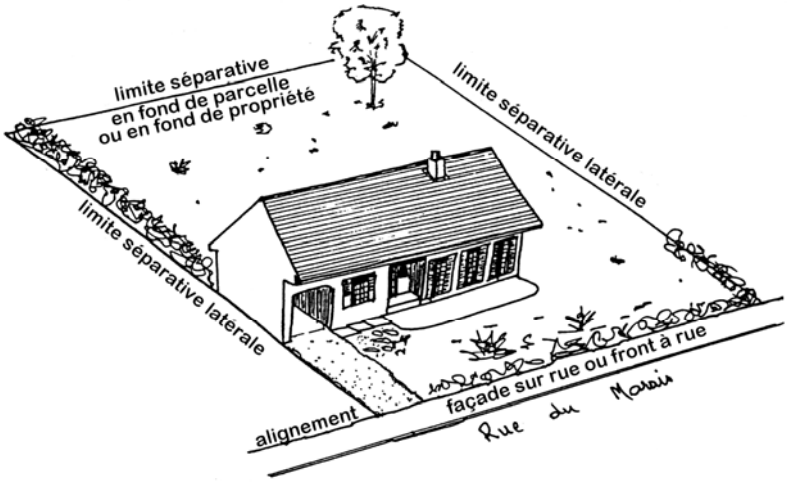
Recul signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite séparative = limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie.
La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrières ou de fond, d'autre part.

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

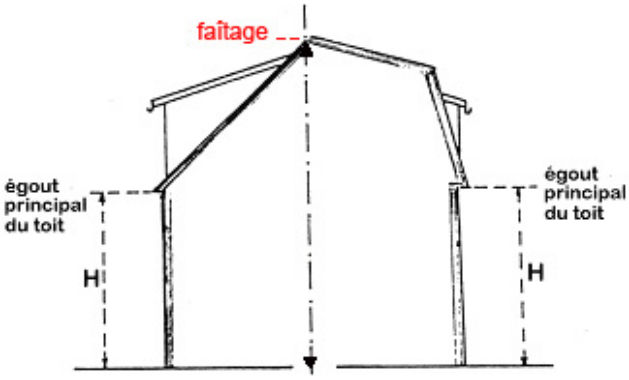
Limite de fond de parcelle = limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.



Retrait = distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

Annexe = construction de faible dimension non accolée à la construction principale nécessairement implantée sur la même unité foncière tels que bûcher, abri de jardin, garage etc., à l'exclusion de toute construction à vocation d'activités ou d'habitation.

Faîtage = ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.



ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

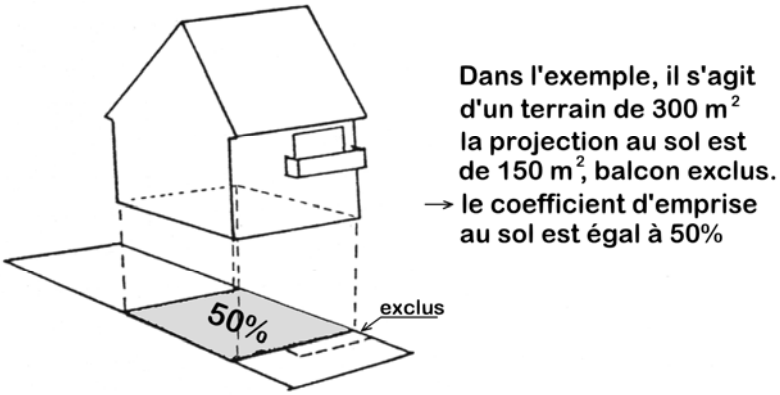
Emprise au sol = surface que la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment peut occuper sur le terrain.

Doivent être pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- les piscines ;
- une terrasse recouverte par le prolongement du toit-terrasse d'un immeuble reposant sur des piliers ;
- la surface de perrons réalisés en encorbellement.

Ne doivent pas être pris en compte :

- une terrasse en rez-de-chaussée ni close ni couverte ;
- une parcelle affectée à l'usage de voie privée ;
- des bassins de rétention d'une station d'épuration.



ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Terrain naturel = le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

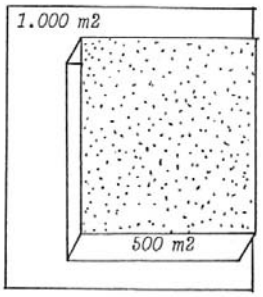
ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Arbre de haute tige = un arbre dont la hauteur du tronc du jeune plant est de 1 mètre minimum et dont on laissera le développement de la tige s'élever. A l'âge adulte, la hauteur du tronc et de l'ensemble du sujet dépendra de l'espèce et de la variété plantée.

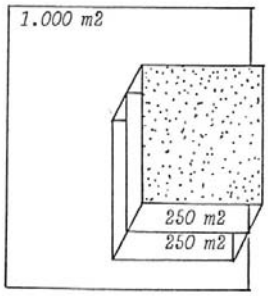
Espace libre = surface de terrain non occupée par les constructions.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Coefficient d'occupation des sols = le rapport entre la surface hors œuvre nette d'une construction et la surface du terrain sur lequel est édifiée cette construction.
Le COS est exprimé par un nombre, qui constitue le maximum autorisé dans la zone.



construction en rez-de-chaussée



construction d'un étage sur rez-de-chaussée

Exemple : COS maximal de 0,5

ANNEXES DOCUMENTAIRES

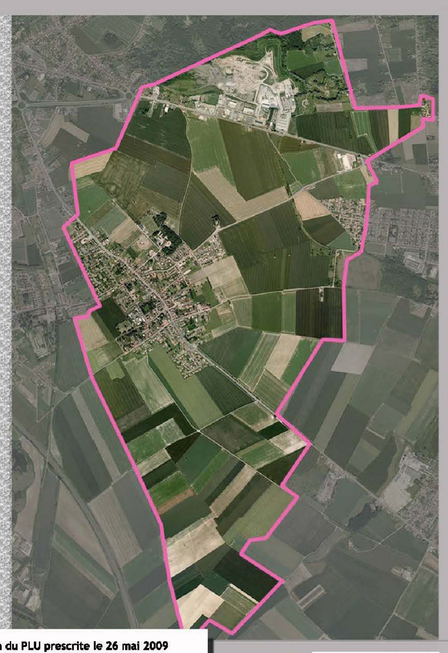
ESPECES NON RECOMMANDEES (*)
(car invasives en région Nord Pas-de-Calais)
AILANTHUS ALTISSIMA (faux vernis du Japon)
BUDDLEIA (arbre au papillon)
FALLOPIA JAPONICA (renouée du Japon)
JUSSIE
HERACLEUM MANTEGAZZIUM (Berce du Caucase)
PRUNUS SEROTINA (cerisier tardif)
ROBINIA PSEUDOACACIA (robinier)
SOLIDAGO
(d'après le conservatoire des sites naturels du Nord et du Pas de Calais)*

Liste d'essences d'arbres et d'arbustes recommandées :

ABELIA (Abélie)
ACER CAMPESTRE (érable champêtre)
ALNUS (aulne)
AMELANCHIER
BETULA (bouleau)
CARPINUS BETULUS (charme)
CORNUS (cornouiller)
CORYLUS AVELLANA (coudrier)
COTONEASTER
DEUTZIA
ELEAGNUS X EBBEINGEI
ESCALLONIA
EUONYMUS EUROPAEUS (fusain d'Europe)
FAGUS SYLVATICA (hêtre)
FRAXINUS EXCELSIOR (frêne)
ILEX AQUIFOLIUM (houx)
JUNIPERUS COMMUNIS (genévrier)
LIGUSTRUM (troène)
LONICERA (chèvrefeuille)
MALUS FLORIBUNDA (pommier à fleurs)
OSTRYA CARPINIFOLIA (charme houblon)
PRUNUS LAUROCERASUS 'Otto Luyken'
PRUNUS PADUS (cerisier à grappes)
PRUNUS SPINOSA (prunellier)
PYRUS (poirier à fleurs)
QUERCUS ROBUR (chêne pédonculé)
QUERCUS PETRAEA (chêne sessile)
RIBES (groseillier à fleurs)
SALIX (saule)
SAMBUCUS RACEMOSA (sureau)
SORBUS (alisier blanc)
SPIRAEA
TILIA CORDATA (tilleul à petites feuilles)
VIBURNUM OPULUS (boule de neige)
VIBURNUM X BODNANTENSE (viorne à floraison hivernale)
VIBURNUM TINUS (viorne tin)

Commune de SAILLY-LABOURSE

Plan Local d'Urbanisme



ZONAGE

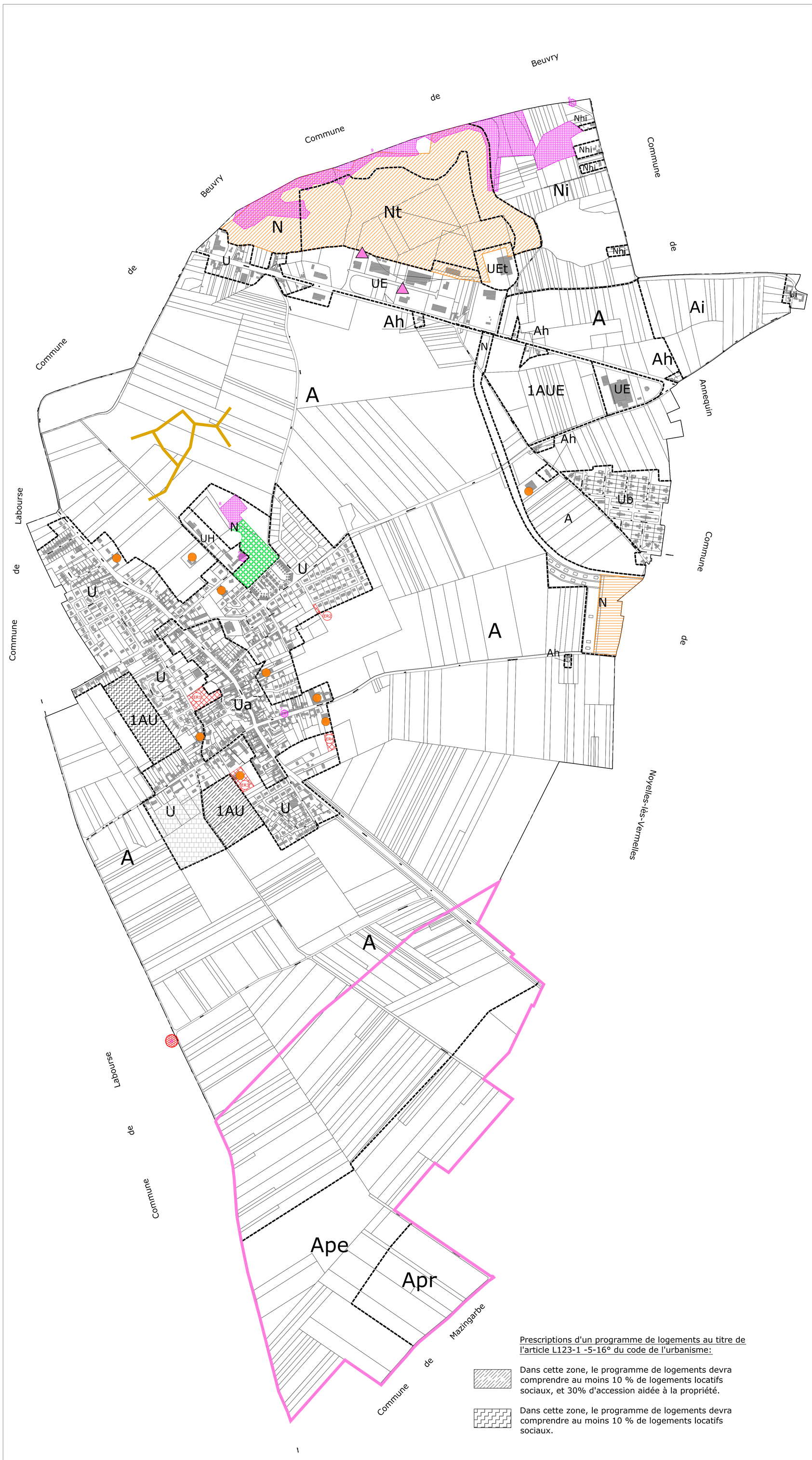
N

Echelle : 1/5000è

Révision du PLU prescrite le 26 mai 2009

Projet du PLU arrêté le 12 février 2013

PLU Approuvé le.....



Limite communale

Limite de zone

Emplacements réservés

Elément patrimonial protégé

Bâtiments agricoles (à titre informatif: bâtiments connus au moment de l'approbation du document)

Espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Constructions n'apparaissant pas au cadastre

Tranchées BRGM 2003 (à titre informatif, tranchées connues au moment de l'approbation du document)

Périmètre de protection SEVESO (usine Mazingarbe, à titre informatif)

Installations classées industrielles SAVE et VERMEULEN (à titre informatif: installations connues au moment de l'approbation du document)

Aléas miniers

Aléa fort émission de gaz de mine

Sondage et exutoire de décompression

Aléa faible lié aux ouvrages de dépôts
Type d'instabilité : tassement

Aléa faible lié aux ouvrages de dépôts
Type d'instabilité : glissement superficiel, échauffement, tassement

PRISE EN COMPTE DES RISQUES :

La commune est concernée par le risque naturel de **mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des argiles, avec un aléa de niveau faible.
Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

Cavités souterraines: des tranchées sont localisées sur la commune.

Séisme : Sailly Labourse est en zone de sismicité de niveau faible.

Sailly Labourse est concernée par le risque **inondation** par ruisellement, coulée de boue, remontée de nappes et débordement. La sensibilité aux remontées de nappes est faible à forte.

Risques technologiques : selon le DDRM la commune est concernée par le risque SEVESO GRAND PAROISSE.

CARACTERES DE ZONES

U: Il s'agit d'une zone urbaine mixte essentiellement affectée à l'habitat, aux équipements, aux commerces, aux services et aux activités non polluantes. Elle comprend deux secteurs.
Ua : Il s'agit d'un secteur correspondant au centre ancien de la commune.
Ub : Il s'agit d'un secteur correspondant à la cité du 9.
Un secteur inondable est matérialisé par l'indice **i**.

UE : Il s'agit de zones urbaines à vocation économique pouvant accueillir des industries, commerces, services ainsi que de l'artisanat.
Un secteur **UEt** correspond à des terrains où est permis la création d'établissement soumis à la législation des installations classés.

UH : Il s'agit d'une zone urbaine d'équipements d'intérêt collectif.

1AU : Il s'agit d'une zone destinée à une urbanisation mixte à court ou moyen terme. Peu ou non équipée, elle est ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, services et aux activités peu nuisantes.

1AUE : Il s'agit d'une zone, peu ou non équipée, destinée à une urbanisation future pour l'accueil d'activités économiques.

A : Il s'agit d'une zone protégée à vocation agricole.
Un secteur **Ah** correspond à l'habitat isolé dans la plaine agricole.
Le secteur **Apr** correspond au périmètre rapproché de protection du captage.
Le secteur **Ape** correspond au périmètre éloigné de protection du captage.
Un secteur inondable est matérialisé par l'indice **i**.

N: Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la prise en compte du milieu naturel et à sa mise en valeur.
Un secteur **Nh** correspond à l'habitat isolé au sein de milieux naturels.
Un secteur **Nt** correspond à un secteur actuellement occupé par des dépôts de produits stériles provenant de la Mine ou de ses annexes qui a vocation à terme d'espaces verts et de loisirs.
Un secteur inondable est matérialisé par l'indice **i**.

Prescriptions d'un programme de logements au titre de l'article L123-1 -5-16° du code de l'urbanisme:

Dans cette zone, le programme de logements devra comprendre au moins 10 % de logements locatifs sociaux, et 30% d'accession aidée à la propriété.

Dans cette zone, le programme de logements devra comprendre au moins 10 % de logements locatifs sociaux.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET ESPACES VERTS (article L.123-1-5-8° du code de l'urbanisme)		
Désignation	Destination	Bénéficiaire
ER1	Espace vert public, tamponnement des eaux et désenclavement	Commune de Sailly-Labourse
ER2	Maillage urbain	Commune de Sailly-Labourse
ER3	Salle polyvalente	Commune de Sailly-Labourse
ER4	Extension du cimetière	Commune de Sailly-Labourse

LISTE DES ELEMENTS PROTEGES

ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER (article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme)	
5	Façades du château
6	Arbre remarquable
7	Ferme de l'Abbaye St-Vaast: pigeonnier, inscriptions, porche
8	Espaces boisés château
9	Espaces boisés ZNIEFF