

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123-1, R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune d'Allouagne.

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

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après.

I- CODE DE L'URBANISME

- 1°) Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R 111-2, R 111-4, R. 111-15 et R 111-21.
- 2°) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (Article L. 111-1-1)
- 3°) Les articles L 111-9 - L 111-10 - L 123-6 et L 313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer
- 4°) L'article L. 111-1-4 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies express, déviations et routes à grande circulation
- 5°) Les articles R. 443-1 à R. 444-1 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs
- 6°) L'article L. 123-1- 3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

II- AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS

- 1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé
- 2°) Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé
- 3°) Le Code Rural, notamment l'article L. 123-20 relatif au sursis à statuer.
- 4°) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil, Code de l'Environnement, Code Forestier
- 5°) La Réglementation sur les Installations Classées
- 6°) Le Règlement Sanitaire Départemental
- 7°) La Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement :
"Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint-Sauveur, Avenue du Bois, 59651 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal."

8°) La circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951 définit les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie en fonction des risques à défendre.

ARTICLE III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan Local d'Urbanisme est divisé en zone urbaine, en zone à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle et forestière.

- Les zones urbaines : U

Les zones mixtes à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces

ZONE UA, zone urbaine centrale à vocation mixte.

Elle comprend un secteur UAa, situé sur le site de l'ancienne Brasserie, qui vise à prendre en compte les enjeux de renouvellement urbain du site.

ZONE UB, zone urbaine périphérique à vocation mixte.

Les zones UA et UB comprennent un secteur indicé (i), soumis au risque inondation.

La zone urbaine à vocation spécifique

ZONE UE, zone urbaine affectées aux activités économiques de types industriel et artisanal.

- Les zones à urbaniser : AU

Les zones mixtes à vocation d'habitat, de services, d'artisanat, de commerces ou d'activités économiques

ZONE 1AUa, zone à urbaniser située dans certains secteurs naturels, dont la vocation est d'accueillir une urbanisation mixte à court terme.

ZONE 2AUa, zone à urbaniser, actuellement réservée à l'agriculture, qu'il convient de protéger en vue d'une urbanisation mixte à longue échéance.

- La zone agricole : A

ZONE A, zone protégée à vocation exclusivement agricole.

La zone comprend un secteur « c » correspondant à la prise en compte du périmètre rapproché de protection du captage d'eau situé sur le territoire d'Allouagne.

Elle comprend des secteurs soumis au risque d'inondation. Il s'agit des secteurs indicés :

- (i₁) : secteurs naturel ou peu urbanisé modérément exposés au risque d'inondation par ruissellement et à préserver de toute urbanisation nouvelle et les axes d'écoulement qui ont déjà occasionné des inondations par ruissellement ou qui sont susceptibles d'en générer
- (i₂) : secteurs moyennement ou faiblement exposés au risque d'inondation par ruissellement

- Les zones naturelles et forestières : N

ZONE N, zone naturelle de protection des espaces sensibles.

La zone comprend un secteur Ne, de correspondant au parc de la Mairie et aux équipements qui y sont intégrés.

La zone comprend en outre des secteurs soumis au risque d'inondation, indicés (i).

ZONE Nr, zone naturelle correspondant à la préservation de l'habitat rural.

La zone Nr comprend un secteur Nrc, correspondant au périmètre rapproché de protection du captage d'eau institué par arrêté préfectoral (annexé au PLU).

La zone comprend des secteurs soumis au risque d'inondation, indicés (i).

II- LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAITRE

- 1) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations récréatives et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le plan par une trame quadrillée
- 2) Les terrains classés par le Plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et reportés sur le Plan.
- 3) Les secteurs de mixité sociale au titre de l'article L 123-1 16° du code de l'urbanisme.
- 4) Les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme
- 5) Les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial mentionnés à l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme.

III- LES DOCUMENTS ANNEXES FONT APPARAITRE

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

ARTICLE IV : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

ARTICLE V : MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et d'un PLU qui intervient postérieurement, il est fait application de l'article L. 315-4 du code de l'Urbanisme

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA**Préambule**I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine centrale à vocation mixte.

Elle comprend un secteur UAa, localisé autour du site de l'ancienne Brasserie des Houillères. Ce secteur connaît un enjeu de renouvellement urbain. Ce secteur correspond au centre d'Allouagne, il est aussi un lieu charnière entre le pôle de la Mairie et la place Jean Jaurès. Des règles sensiblement différentes du reste de la zone permettent de prendre en compte l'ensemble des enjeux de ce site.

La zone comprend en outre des secteurs soumis au risque d'inondation. Il s'agit des secteurs indicés (i).

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. plaquette retrait gonflement consultable sur <http://www.pas-de-calais.equipement.gouv.fr> à la rubrique eau, environnement, risques).

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 UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITSSont interdits :

La création d'établissement à usage d'activité industrielle classé ou non.

La création de siège d'exploitation agricole et de bâtiment d'élevage.

La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting à titre permanent.

Les habitations légères de loisirs.

En sus, dans les secteurs indicés (i) sont interdits :

Les sous-sols et les caves.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERESSont admises :

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

Sont admis sous réserve du respect de conditions spéciales :

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

La transformation, la création et l'extension des bâtiments agricoles liés à des exploitations existantes dans la zone sous réserve :

- qu'ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant ;
- qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites) ;
- que la création ou l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.

Les affouillements sous réserve qu'ils soient nécessaires au types d'occupations et d'utilisation du sol autorisées ou qu'ils soient liés à la réalisation d'ouvrage de retenue des eaux.

Les exhaussements sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation d'ouvrage de retenue des eaux.

Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de deux unités en front à rue, ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

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

I - ACCÈS

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

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

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

II - VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 4 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

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

ARTICLE UA 4 -CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux pluviales

Pour tout projet de construction ou d'installation, et sous réserve de la compatibilité de la nature du sol et des surfaces disponibles sur la parcelle, un traitement alternatif de rétention ou d'épandage des eaux pluviales devra être mis en œuvre : le constructeur réalisera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés, sans dégradation qualitative et quantitative du milieu

récepteur, tant en surface qu'en profondeur, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

En cas d'impossibilité technique ou sanitaire dont la preuve incombe au pétitionnaire, le rejet de ces eaux dans le collecteur spécifique est autorisé :

- sans contrainte de débit pour les opérations de moins de 400 m² de surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies),
- à hauteur d'un débit maximum de 4 litres par seconde par hectare pour les opérations dont le total des surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies) est supérieur ou égale à 400 m² et inférieur à 1000 m².
- à hauteur d'un débit maximum de 2 litres par seconde par hectare pour les opérations de plus de 1000 m² de surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies).
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée réservoir...) sera imposée. Les bassins de stockage des eaux pluviales pourront être enterrés. Dans le cas contraire, ils feront l'objet d'un traitement paysager adapté.

Il pourra être également imposé la construction préalable sur l'unité foncière de dispositifs particuliers de pré-traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

b) Eaux usées

Dans le cas où le réseau d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement dans les conditions définies par les articles L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique est obligatoire.

En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées, un système d'assainissement non collectif conformément à l'article L1331-1-1 du Code de la Santé Publique est obligatoire. Les caractéristiques techniques et le dimensionnement du dispositif d'assainissement non collectif devra respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment tenir compte des caractéristiques de l'immeuble et du lieu où il est implanté (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Il est conseillé de réaliser une étude de sol à la parcelle permettant de déterminer le dispositif d'assainissement non collectif le mieux adapté.

A l'occasion de l'installation ou de la réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le pétitionnaire doit déposer, en mairie, une demande d'installation d'un système d'assainissement non collectif.

Ce dispositif non collectif devra être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

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

c) Eaux résiduelles des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

« Les contrats pour le raccordement et le déversement au réseau eaux usées sont établis sous la forme d'une convention de déversement spéciale conformément au règlement de service, entre le pétitionnaire, l'exploitant du réseau et le maître d'ouvrage ».

3) TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un terrain pour être constructible doit présenter des caractéristiques permettant la mise en place d'un mode d'assainissement individuel.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur UAa :

La façade avant des constructions principales doit être édifiée soit :

- à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée,
- avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 20 m² de SHOB. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

Dans toute la zone à l'exception du secteur UAa :

La façade avant des constructions principales doit être édifiée soit :

- à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée,
- avec un recul identique à celui de la construction voisine la plus proche de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée. Ce recul ne pourra toutefois excéder 20 m comptés à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 20 m² de SHOB. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

Dans toute la zone à l'exception du secteur UAa :

Les constructions en front à rue doivent être implantées sur une limite séparative latérale au moins.

En sus, dans toute la zone :

L'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée.

Au-delà de cette bande, l'implantation se fera soit en limite séparative si la hauteur de la construction au droit de la limite n'excède pas 4 m. par rapport au terrain naturel, soit avec un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Lorsqu'elles ne sont pas implantées sur la limite séparative, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($H/2$), sans pouvoir être inférieur à 3 m.

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

Les abris de jardins et annexes, d'une superficie maximale de 20 m² de SHOB et d'une hauteur maximale de 2,5 m au faîtage, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives, lorsque celles-ci correspondent à un cours d'eau non domanial, d'une distance d'au moins 8 mètres.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 20 m² de SHOB. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi

que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface totale de l'unité foncière.

Toutefois, pour les surfaces à usage d'activités commerciales, artisanales, agricoles, l'emprise au sol maximale est fixée à 80% de la surface totale de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni sur des unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 150 m², ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

1) hauteur relative

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (L).

Toutefois des modulations pourront être admises pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës, pour des impératifs architecturaux, à l'angle de 2 voies de largeur différente sur une longueur maximum de 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements.

2) hauteur absolue

Dans le secteur UAa

Les constructions à usage d'habitations, d'hôtel, de bureaux ou à usage mixte ne doivent pas comporter plus de quatre niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclut (R+4 ou R + 3 + un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des constructions à usage d'activités artisanales, de commerces ou d'entrepôt, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut excéder 12 m au point le plus haut.

Dans toute la zone à l'exception du secteur UAa :

Les constructions à usage d'habitations, d'hôtel, de bureaux ou à usage mixte ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclut (R+2 ou R + 1 + un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des constructions à usage d'activités artisanales, de commerces ou d'entrepôt, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut excéder 9 m au point le plus haut.

La hauteur des constructions à usage agricole, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut excéder 12 m au point le plus haut.

En sus dans le secteur indicé (i) :

Le premier niveau de plancher devra se situer 0,30 m. au dessus du niveau de la voirie de desserte de la construction, sauf dans le cas d'impossibilités architecturale ou fonctionnelle avérées, ou dans les cas d'aménagement de l'existant.

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS
ABORDS**Dispositions générales

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

Les dispositifs destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif) participeront pleinement de l'architecture et de l'aspect extérieur des constructions.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support et seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Dispositions particulièresa- Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine afin de préserver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

b- Baies et ouvertures

Les vitrines des commerces doivent se limiter au rez-de-chaussée ; elles doivent être réalisées en harmonie avec l'architecture des étages.

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés soit par des lucarnes à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

La composition de ces percements est faite en fonction et en harmonie avec l'ordonnement des façades : elles sont généralement axées par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade.

c- Clôtures à l'exception du secteur indicé (i) :

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

1- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées soit :

- de grilles ;
- de murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur de 1,20 m maximum surmontés ou non de grilles ou d'un dispositif à claire voie réalisé en bois;

2- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grilles ;
- de murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur de 1,20 m maximum surmontés ou non de grilles ;
- de grillages confortés de haies vives ;
- sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation, de murs pleins réalisés en harmonie avec l'habitation principale, ou en bois d'une hauteur de 2,00 m maximum.

d) clôtures dans le secteur indicé (i) :

Les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95%

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite, conformément à la législation en vigueur.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum 1 place de stationnement par logement (garage compris).

Pour les travaux ayant pour effet de :

- transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement (à l'exception des logements aidés mentionnés à l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme),
- d'augmenter le nombre de logement (à l'exception des logements aidés mentionnés à l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme), par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant ;

il doit être créé :

- au minimum 1 place de stationnement automobile par logement supplémentaire lorsqu'il s'agit de transformation de bâtiments à usage d'habitat existant.
- au minimum 1 place de stationnement automobile par logement à partir du deuxième logement créé lorsqu'il s'agit de transformer en logement des surfaces de destination autre que l'habitat.

Pour les constructions à usage de commerce : il ne sera pas exigé de place de stationnement.

Pour les constructions, à usage autre que l'habitat ou le commerce, des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

Dans le cas d'immeuble mixte (plusieurs fonctions), les places de stationnement nécessaire sont calculées en cumulant les besoins liés à chaque destination.

IMPOSSIBILITE DE REALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT

Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

A défaut, lorsque la création de places sur l'unité foncière du projet est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation
- soit en versant une participation financière fixée par délibération de la commune dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Des haies vives constituées d'essences locales (cf. liste en annexe) d'une hauteur maximale de 2 m doivent conforter les dispositifs grillagés ou à claire voie autorisés à l'article 11.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence locale (cf. liste en annexe), pour 4 places de parking. Des écrans végétaux seront aménagés autour de tout parking de 1000 m² et plus.

Les surfaces plantées existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales sur des surfaces équivalentes.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UB**Préambule**I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine périphérique à vocation mixte.

La zone comprend des secteurs soumis au risque d'inondation. Il s'agit des secteurs indicés (i)

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2. Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3. Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément du patrimoine végétal à protéger » en application de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un « élément de patrimoine végétal à protéger » et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

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 dans les lieux avoisinants un « élément de patrimoine végétal à protéger ».

4. Classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

Route Départementale :

Dans une bande de 100 m. de part et d'autre de la RD 943, les constructions exposées au bruit des voies de 3^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.

Voie ferrée :

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de la voie ferrée Arras - Dunkerque, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.

Autouroute :

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de l'autoroute A 26, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.

5. La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. plaquette retrait gonflement consultable sur <http://www.pas-de-calais.equipement.gouv.fr> à la rubrique eau, environnement, risques).

6. 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 UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITSSont interdits :

La création d'établissements à usage d'activité industrielle classé ou non.

La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole.

La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

Les habitations légères de loisirs.

Dispositions relatives au patrimoine végétal à protéger :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article UB2, sont interdits :

- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine végétal à protéger.
- Les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger ».
- L'abattage et l'élagage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger ».

En sus, dans les secteurs indicés (i) sont interdits :

Les sous-sols et les caves

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERESSONT ADMISES

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

Sont admis sous réserve du respect de conditions spéciales :

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

La transformation, la création et l'extension des bâtiments agricoles liés à des exploitations existantes dans la zone sous réserve :

- qu'ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant ;
- qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites) ;
- que la création ou l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.

Les affouillements sous réserve qu'ils soient nécessaires au types d'occupations et d'utilisation du sol autorisées ou qu'ils soient liés à la réalisation d'ouvrage de retenue des eaux.

Les exhaussements sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation d'ouvrage de retenue des eaux.

Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de deux unités en front à rue, ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

Dispositions relatives au patrimoine végétal à protéger :

Dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » ; les affouillements nécessaires à la réalisation de desserte par les réseaux sont autorisés dans le respect des dispositions édictées à l'article UB 4.

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.

Dans le respect des conditions édictées à l'article UB 13, l'abattage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » n'est autorisé que lorsqu'il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

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

I - ACCÈS

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

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

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

II - VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 4 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

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

ARTICLE UB 4 -CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux pluviales

Pour tout projet de construction ou d'installation, et sous réserve de la compatibilité de la nature du sol et des surfaces disponibles sur la parcelle, un traitement alternatif de rétention ou d'épandage des eaux pluviales devra être mis en œuvre : le constructeur réalisera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés, sans dégradation qualitative et quantitative du milieu récepteur, tant en surface qu'en profondeur, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

En cas d'impossibilité technique ou sanitaire dont la preuve incombe au pétitionnaire, le rejet de ces eaux dans le collecteur spécifique est autorisé :

- sans contrainte de débit pour les opérations de moins de 400 m² de surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies),
- à hauteur d'un débit maximum de 4 litres par seconde par hectare pour les opérations dont le total des surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies) est supérieur ou égale à 400 m² et inférieur à 1000 m².
- à hauteur d'un débit maximum de 2 litres par seconde par hectare pour les opérations de plus de 1000 m² de surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies).
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée réservoir...) sera imposée. Les bassins de stockage des eaux pluviales pourront être enterrés. Dans le cas contraire, ils feront l'objet d'un traitement paysager adapté.

Il pourra être également imposé la construction préalable en domaine privé de dispositifs particuliers de pré-traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

b) Eaux usées

Dans le cas où le réseau d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement dans les conditions définies par les articles L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique est obligatoire.

En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées, un système d'assainissement non collectif conformément à l'article L1331-1-1 du Code de la Santé Publique est obligatoire. Les caractéristiques techniques et le dimensionnement du dispositif d'assainissement non collectif devra respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment tenir compte des caractéristiques de l'immeuble et du lieu où il est implanté (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Il est conseillé de réaliser une étude de sol à la parcelle permettant de déterminer le dispositif d'assainissement non collectif le mieux adapté.

A l'occasion de l'installation ou de la réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le pétitionnaire doit déposer, en mairie, une demande d'installation d'un système d'assainissement non collectif.

Ce dispositif non collectif devra être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

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

c) Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

« Les contrats pour le raccordement et le déversement au réseau eaux usées sont établis sous la forme d'une convention de déversement spéciale conformément au règlement de service, entre le pétitionnaire, l'exploitant du réseau et le maître d'ouvrage ».

3) TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

Dispositions relatives au patrimoine végétal à protéger :

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un terrain pour être constructible doit présenter des caractéristiques permettant la mise en place d'un mode d'assainissement individuel.

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

La façade avant des constructions principales doit être édifiée soit :

- à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée,

- avec un recul minimum de 5m et maximum de 20m par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée
- avec un recul identique de l'une des deux constructions voisines, ce recul ne pouvant excéder 20 m par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée,

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 20 m² de SHOB. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

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

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée.
- à l'extérieur de cette bande lorsqu'il s'agit de constructions annexes et d'extension dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 4 m par rapport au terrain naturel.

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

Les abris de jardins et annexes, d'une superficie maximale de 20 m² de SHOB et d'une hauteur maximale de 2,5 m au faîtage, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives, lorsque celles-ci correspondent à un cours d'eau non domanial, d'une distance d'au moins 8 mètres.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 20 m² de SHOB. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface totale de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni sur des unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 150 m², ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

1) hauteur relative

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (L).

Toutefois des modulations pourront être admises pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës, pour des impératifs architecturaux, à l'angle de 2 voies de largeur différente sur une longueur maximum de 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements.

2) hauteur absolue

Les constructions à usage d'habitations, d'hôtel, de bureaux ou à usage mixte ne doivent pas comporter plus de un niveau droit sur rez-de-chaussée plus un seul niveau de combles aménageables (R + 1 + un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des constructions à usage d'activités artisanales, de commerces ou d'entrepôt, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut excéder 9 m au point le plus haut.

La hauteur des constructions à usage agricole, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut excéder 12 m au point le plus haut.

En sus dans le secteur indicé (i)

Le premier niveau de plancher devra se situer 0,30 m. au dessus du niveau de la voirie de desserte de la construction, sauf dans le cas d'impossibilités architecturale ou fonctionnelle avérées, ou dans les cas d'aménagement de l'existant.

**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS
ABORDS**Dispositions générales

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

Les dispositifs destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif) participeront pleinement de l'architecture et de l'aspect extérieur des constructions.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support et seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Dispositions particulières

a- Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine afin de préserver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

b- Baies et ouvertures

Les vitrines des commerces doivent se limiter au rez-de-chaussée ; elles doivent être réalisées en harmonie avec l'architecture des étages.

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés soit par des lucarnes à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

La composition de ces percements est faite en fonction et en harmonie avec l'ordonnement des façades : elles sont généralement axées par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade.

c- Clôtures à l'exception du secteur indiqué (i) :

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

1- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées soit :

- de grilles ;
- de murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur de 1,20 m maximum surmontés ou non de grilles ou d'un dispositif à claire voie réalisé en bois;

2- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grilles ;
- de murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur de 1,20 m maximum surmontés ou non de grilles ;
- de grillages confortés de haies vives ;
- sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation, de murs pleins réalisés en harmonie avec l'habitation principale, ou en bois d'une hauteur de 2,00 m maximum.

d) clôtures dans le secteur indicé (i) :

Les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95%

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite, conformément à la législation en vigueur.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation : il sera exigé au minimum 3 places de stationnement par logement (garage compris) ; à l'exception des logements aidés mentionnés à l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme pour lesquels il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

Pour les travaux ayant pour effet de :

- transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement (à l'exception des logements aidés mentionnés à l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme),
- d'augmenter le nombre de logement (à l'exception des logements aidés mentionnés à l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme), par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant ;

il doit être créé :

- au minimum 1 place de stationnement automobile par logement supplémentaire lorsqu'il s'agit de transformation de bâtiments à usage d'habitat existant.
- au minimum 1 place de stationnement automobile par logement à partir du deuxième logement créé lorsqu'il s'agit de transformer en logement des surfaces de destination autre que l'habitat.

Pour les constructions, à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

Dans le cas d'immeuble mixte (plusieurs fonctions), les places de stationnement nécessaire sont calculées en cumulant les besoins liés à chaque destination.

IMPOSSIBILITE DE REALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT

Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

A défaut, lorsque la création de places sur l'unité foncière du projet est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation
- soit en versant une participation financière fixée par délibération de la commune dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Des haies vives constituées d'essences locales (cf. liste en annexe) d'une hauteur maximale de 2 m doivent conforter les dispositifs grillagés ou à claire voie autorisés à l'article 11.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence locale (cf. liste en annexe), pour 4 places de parking. Des écrans végétaux seront aménagés autour de tout parking de 1000 m² et plus.

Les surfaces plantées existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales sur des surfaces équivalentes. % des espaces libres de construction devront être traités en espaces verts et plantés.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

Tout individu abattu au sein d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article UB 2, doit être remplacé, sur le site, par un élément dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UE**Préambule**I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique affectée aux activités économiques de types industriel et artisanal.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

Route Départementale :

Dans une bande de 100 m. de part et d'autre de la RD 943, les constructions exposées au bruit des voies de 3^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.

Voie ferrée :

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de la voie ferrée Arras - Dunkerque, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.

Autouroute :

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de l'autoroute A 26, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. plaquette retrait gonflement consultable sur <http://www.pas-de-calais.equipement.gouv.fr> à la rubrique eau, environnement, risques).

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 UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITSSont interdits :

Dans toute la zone, sont interdits, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article UE 2, notamment :

Les dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition.

Toute implantation d'activité induisant la création d'un périmètre de protection qui affecterait l'urbanisation de la zone.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERESSont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites :

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

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

Les constructions à usage de commerce de gros.

Les constructions à usage d'entrepôt et d'atelier.

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

Les bâtiments annexes et les garages liés aux habitations autorisées.

Les équipements d'infrastructure et de superstructure de toute nature, les équipements de desserte par les réseaux, les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La reconstruction de même destination sur une même unité foncière.

Les clôtures

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

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (y compris les aménagements ayant pour objet la rétention d'eau nécessaire à l'assainissement) ou qu'ils participent à un aménagement paysager.

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

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

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

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

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

II - VOIRIE

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

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

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

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) EAUX INDUSTRIELLES

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

3) ASSAINISSEMENT**a) Eaux pluviales**

Pour tout projet de construction ou d'installation, et sous réserve de la compatibilité de la nature du sol et des surfaces disponibles sur la parcelle, un traitement alternatif de rétention ou d'épandage des eaux pluviales devra être mis en œuvre : le constructeur réalisera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés, sans dégradation qualitative et quantitative du milieu récepteur, tant en surface qu'en profondeur, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

En cas d'impossibilité technique ou sanitaire dont la preuve incombe au pétitionnaire, le rejet de ces eaux dans le collecteur spécifique est autorisé :

- sans contrainte de débit pour les opérations de moins de 400 m² de surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies),
- à hauteur d'un débit maximum de 4 litres par seconde pour les opérations dont le total des surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies) est supérieur ou égale à 400 m² et inférieur à 1000 m².
- à hauteur d'un débit maximum de 2 litres par seconde pour les opérations de plus de 1000 m² de surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée réservoir...) pourra être imposée. Les bassins de stockage des eaux pluviales pourront être enterrés. Dans le cas contraire, ils feront l'objet d'un traitement paysager adapté.

Il pourra être également imposé la construction préalable en domaine privé de dispositifs particuliers de pré-traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

b) Eaux usées

Dans le cas où le réseau d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement dans les conditions définies par les articles L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique est obligatoire.

En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées, un système d'assainissement non collectif conformément à l'article L1331-1-1 du Code de la Santé Publique est obligatoire. Les caractéristiques techniques et le dimensionnement du dispositif d'assainissement non collectif devra respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment tenir compte des caractéristiques de l'immeuble et du lieu où il est implanté (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Il est conseillé de réaliser une étude de sol à la parcelle permettant de déterminer le dispositif d'assainissement non collectif le mieux adapté.

A l'occasion de l'installation ou de la réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le pétitionnaire doit déposer, en mairie, une demande d'installation d'un système d'assainissement non collectif.

c) Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

« Les contrats pour le raccordement et le déversement au réseau eaux usées sont établis sous la forme d'une convention de déversement spéciale conformément au règlement de service, entre le pétitionnaire, l'exploitant du réseau et le maître d'ouvrage ».

4) TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC

Implantation par rapport à la RD 943 :

Les constructions ou installations devront observer un recul minimal de soixante-quinze mètres par rapport à l'axe de la RD 943.

Ce recul minimal est reporté à 10 m de la limite d'emprise de la RD 943 pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public.

Dans le cas d'adaptation, de changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, le recul minimal est celui de la construction existante.

Implantation par rapport aux autres voies :

La façade à rue des constructions principales devra s'implanter avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être supérieur à celui de l'immeuble existant.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ni aux postes de transformation, dont la surface au sol est inférieure ou égale à 20 m² de SHOB. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

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

Les constructions et les installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 20 m² de SHOB. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'activité, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 mètres au point le plus haut.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas d'extension de constructions ou d'installations existantes, la hauteur maximale pourra être égale à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antenne,...

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe Général

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

1) CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES ET LEURS ABORDS

Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing,...).

Les dépôts provisoires à l'air libre rendus nécessaires par l'activité doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Ils seront de préférence implantés dans le prolongement du bâtiment et ceinturés d'un dispositif traité dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que le bâtiment.

2) LES CLOTURES

La hauteur des clôtures sur rue et en limites séparatives ne peut excéder 2m.

Toutefois, cette hauteur pourra être exceptionnellement dépassée pour des raisons de sécurité liée à l'activité.

Les clôtures doivent être constituées des grillages rigides verts ou de grillages confortés de haies vives. Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas gêner la visibilité tant au niveau de l'accès à la voie de circulation (sortie des établissements) qu'aux carrefours de voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite conformément à la législation en vigueur.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

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

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Des haies vives d'essences locales (cf. liste en annexe) d'une hauteur maximale de 2 m doivent conforter les dispositifs grillagés ou à claire voie autorisés à l'article 11.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUa**Préambule**I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone à urbaniser située dans certains secteurs naturels, dont la vocation est d'accueillir une urbanisation mixte à court terme.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. plaquette retrait gonflement consultable sur <http://www.pas-de-calais.equipement.gouv.fr> à la rubrique eau, environnement, risques).

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 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITESSont interdits :

La création d'établissement à usage d'activité industrielle classé ou non.

La création de siège d'exploitation et de bâtiment d'élevage agricole.

La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble à condition que toute opération concerne un terrain d'une superficie d'au moins 1 ha, ou la superficie résiduelle de la zone
- dans le cadre d'une opération d'ensemble, les constructions ou installations autres que l'habitat, sous réserve des interdictions énumérées à l'article 1AUa 1 et des conditions ci-après:
 - Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciale (à condition que leur surface de vente soit inférieure à 300m²) ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
 - Les exhaussements et affouillements sous réserve qu'ils soient nécessaires au types d'occupations et d'utilisation du sol autorisées ou qu'ils soient liés à la réalisation d'ouvrage de retenue des eaux.
 - Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de deux unités en front à rue, ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

ARTICLE 1AUa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**I - ACCÈS**

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

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

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

II - VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 4 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

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

ARTICLE 1AUa 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) ASSAINISSEMENT**a) Eaux pluviales**

Pour tout projet de construction ou d'installation, et sous réserve de la compatibilité de la nature du sol et des surfaces disponibles sur la parcelle, un traitement alternatif de rétention ou d'épandage des eaux pluviales devra être mis en œuvre : le constructeur réalisera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés, sans dégradation qualitative et quantitative du milieu récepteur, tant en surface qu'en profondeur, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

En cas d'impossibilité technique ou sanitaire dont la preuve incombe au pétitionnaire, le rejet de ces eaux dans le collecteur spécifique est autorisé :

- sans contrainte de débit pour les opérations de moins de 400 m² de surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies),
- à hauteur d'un débit maximum de 4 litres par seconde pour les opérations dont le total des surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies) est supérieur ou égale à 400 m² et inférieur à 1000 m².
- à hauteur d'un débit maximum de 2 litres par seconde pour les opérations de plus de 1000 m² de surfaces imperméabilisées (constructions, parkings et voies).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée réservoir...) pourra être imposée. Les bassins de stockage des eaux pluviales pourront être enterrés. Dans le cas contraire, ils feront l'objet d'un traitement paysager adapté.

Il pourra être également imposé la construction préalable sur l'unité foncière de dispositifs particuliers de pré-traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

b) Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans les conditions définies par les articles L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Sur l'unité foncière, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire jusqu'en limite de propriété, que le réseau d'assainissement soit de type unitaire ou de type séparatif.

c) Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

« Les contrats pour le raccordement et le déversement au réseau eaux usées sont établis sous la forme d'une convention de déversement spéciale conformément au règlement de service, entre le pétitionnaire, l'exploitant du réseau et le maître d'ouvrage ».

3) TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

ARTICLE 1AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade avant des constructions principales doit être édifiée soit :

- à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée,
- avec un recul minimum de 5m et maximum de 20m par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée,
- avec un recul identique de l'une des deux constructions voisines, ce recul ne pouvant excéder 20 m par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée,

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 20 m² de SHOB. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée.
- à l'extérieur de cette bande lorsqu'il s'agit de constructions annexes et d'extension dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 4 m par rapport au terrain naturel.

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

Les abris de jardins et annexes, d'une superficie maximale de 20 m² de SHOB et d'une hauteur maximale de 2,5 m au faîtage, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives, lorsque celles-ci correspondent à un cours d'eau non domanial, d'une distance d'au moins 8 mètres.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas

20 m² de SHOB. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface totale de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) hauteur relative

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (L).

Toutefois des modulations pourront être admises pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës, pour des impératifs architecturaux, à l'angle de 2 voies de largeur différente sur une longueur maximum de 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements.

2) hauteur absolue

Les constructions à usage d'habitations, d'hôtel, de bureaux ou à usage mixte ne doivent pas comporter plus de un niveau droit sur rez-de-chaussée plus un seul niveau de combles aménageables (R + 1 + un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des constructions à usage d'activités artisanales, de commerces ou d'entrepôt, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut excéder 9 m au point le plus haut.

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Les dispositifs destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif) participeront pleinement de l'architecture et de l'aspect extérieur des constructions.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support et seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Dispositions particulières

a- Baies et ouvertures

Les vitrines des commerces doivent se limiter au rez-de-chaussée ; elles doivent être réalisées en harmonie avec l'architecture des étages.

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés soit par des lucarnes à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

La composition de ces percements est faite en fonction et en harmonie avec l'ordonnancement des façades : elles sont généralement axées par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade.

b- Clôture :

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

1- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées soit :

- de grilles ;
- de murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur de 1,20 m maximum surmontés ou non de grilles ou d'un dispositif à claire voie réalisé en bois;

2- sur les limites séparatives lorsqu'elles sont aussi les limites entre la zone UB et les zones A ou N, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être confortées de haies vives.

3- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grilles ;
- de murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur de 1,20 m maximum surmontés ou non de grilles ;
- de grillages confortés de haies vives ;

- sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation, de murs pleins réalisés en harmonie avec l'habitation principale, ou en bois d'une hauteur de 2,00 m maximum.

ARTICLE 1AUa 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite, conformément à la législation en vigueur.

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

- au minimum 3 places de stationnement par logement (garage compris) ; à l'exception des logements aidés mentionnés à l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme pour lesquels il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement ;
- 1 place de stationnement supplémentaire, accessible aux visiteurs, par tranche de deux logements.

Pour les constructions, à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

Dans le cas d'immeuble mixte (plusieurs fonctions), les places de stationnement nécessaire sont calculées en cumulant les besoins liés à chaque destination.

ARTICLE 1AUa 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Des haies vives constituées d'essences locales (cf. liste en annexe) d'une hauteur maximale de 2 m doivent conforter les dispositifs grillagés ou à claire voie autorisés à l'article 11.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence locale (cf. liste en annexe), pour 4 places de parking. Des écrans végétaux seront aménagés autour de tout parking de 1000 m² et plus.

Les surfaces plantées existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales sur des surfaces équivalentes. % des espaces libres de construction devront être traités en espaces verts et plantés.

ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE 2AU**Préambule****I- VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone à urbaniser, actuellement réservée à l'agriculture, qu'il convient de protéger en vue d'une urbanisation mixte à longue échéance.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU devra faire l'objet d'une procédure de modification.

Les modes d'occupation des sols incompatibles avec la vocation actuelle de la zone ou compromettant son aménagement futur ne sont pas autorisés.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. plaquette retrait gonflement consultable sur <http://www.pas-de-calais.equipement.gouv.fr> à la rubrique eau, environnement, risques).

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 2AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation non mentionnés à l'article 2

ARTICLE 2AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites :

Les équipements d'infrastructures et de superstructure,

Les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la loi sur l'eau contre les crues.

ARTICLE 2AUa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée, soit avec un recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée compris entre 5 et 20 m.

ARTICLE 2AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 3 m par rapport à la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS
ABORDS**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AUa 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE
JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

***TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE AGRICOLE***

ZONE A**Préambule****I- VOCATION PRINCIPALE**

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

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

La zone comprend un secteur « c » correspondant à la prise en compte du périmètre rapproché de protection du captage d'eau situé sur le territoire d'Allouagne.

La zone comprend des secteurs soumis au risque d'inondation. Il s'agit des secteurs indicés :

- (i₁) : secteurs naturel ou peu urbanisé modérément exposés au risque d'inondation par ruissellement et à préserver de toute urbanisation nouvelle et les axes d'écoulement qui ont déjà occasionné des inondations par ruissellement ou qui sont susceptibles d'en générer
- (i₂) : secteurs moyennement ou faiblement exposés au risque d'inondation par ruissellement

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2. Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3. Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément du patrimoine végétal à protéger » en application de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un « élément de patrimoine végétal à protéger » et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

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 dans les lieux avoisinants un « élément de patrimoine végétal à protéger ».

4. Classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

Route Départementale :

Dans une bande de 100 m. de part et d'autre de la RD 943, les constructions exposées au bruit des voies de 3^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.

Voie ferrée :

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de la voie ferrée Arras - Dunkerque, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.

Autouroute :

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de l'autoroute A 26, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.

5. La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. plaquette retrait gonflement consultable sur <http://www.pas-de-calais.equipement.gouv.fr> à la rubrique eau, environnement, risques).

6. 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 A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 2.

Dans les secteurs indicés (i_1) et (i_2), sont interdits :

Toutes constructions, exhaussements et affouillement des sols, sous-sols et caves, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

Éléments de patrimoine végétal à protéger :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2 :

- tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine végétal à protéger.
- les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »
- l'abattage et l'élagage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur Ac, stricte, sont autorisées :

Les constructions strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau.

Les clôtures.

Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, tels que pylônes, poste de transformation.

A la condition qu'ils soient conçus de manière à éviter les déversements accidentels et l'arrivée des eaux vers le périmètre immédiat de protection du captage :

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation d'infrastructures routières (bassin de rétention,...), les exhaussement et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux pluviales.

Dans le secteur Aci₁, sont autorisés :

Les constructions strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau.

Les clôtures, à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95%.

Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, tels que pylônes, poste de transformation.

A la condition qu'ils soient conçus de manière à éviter les déversements accidentels et l'arrivée des eaux vers le périmètre immédiat de protection du captage :

- Les ouvrages et aménagements hydrauliques, et en particulier les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs pour les biens et les personnes.

Dans le secteur indicé (i_1) (à l'exception du secteur (Aei_1), sont autorisés :

Les ouvrages et aménagements hydrauliques, et en particulier les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs pour les biens et les personnes.

Les clôtures, à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95%.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, tels que pylônes, poste de transformation.

Dans le secteur indicé (i_2)

Les installations nécessaires à la mise aux normes des bâtiments d'élevage existants à la date d'approbation du PLU, ainsi que les extensions limitées qui seraient strictement nécessaires à ces mises aux normes.

Les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient strictement liés au fonctionnement des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU.

Les ouvrages et aménagements hydrauliques, et en particulier les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs pour les biens et les personnes.

Les clôtures, à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95%.

Le changement de destination de bâtiments à usage agricole présentant un intérêt architectural ou patrimonial et repérés au plan de zonage, dans la limite du bâti existant et à condition

- de respecter la dite qualité architecturale ou patrimoniale
- que la nouvelle destination soit à usage d'activité de loisirs ou de restauration ou de chambre d'hôtes, de gîte rural, de table d'hôte, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.
- de ne pas accroître ni la vulnérabilité au risque d'inondation, ni les nuisances

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, tels que pylônes, poste de transformation.

Dans le reste de la zone, sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site :

La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).

La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'exploitation agricole (camping à la ferme, vente directe à la ferme, ferme auberge ou ferme pédagogique) à condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate du corps de ferme et sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement, qu'ils ne gênent pas l'activité agricole et restent limités à un tiers du volume des bâtiments et installations existants sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

Le changement de destination de bâtiments à usage agricole présentant un intérêt architectural ou patrimonial et repérés au plan de zonage, dans la limite du bâti existant et à condition

- de respecter la dite qualité architecturale ou patrimoniale
- que la nouvelle destination soit :
 - à usage d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant ;
 - ou à usage d'activité de loisirs ou de restauration ou de chambre d'hôtes, de gîte rural, de table d'hôte, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation d'infrastructures routières (bassin de rétention,...), les exhaussement et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux pluviales.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les stations d'épuration et les bassins de rétention des eaux pluviales.

Les éoliennes.

Les clôtures.

Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol autorisées.

Les installations de chantier pour la durée des opérations autorisées.

Les exhaussements et affouillements des étangs uniquement dans la mesure où ils sont strictement indispensables à la gestion et l'entretien desdits étangs.

La création de mares et d'étangs à usage agricole.

Éléments de patrimoine végétal à protéger :

Dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », les affouillements nécessaires à la réalisation de desserte par les réseaux sont autorisées dans le respect des dispositions édictées à l'article 4

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément,

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 13, l'abattage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » n'est autorisé que lorsqu'il présente, individuellement ou collectivement dans le cas des alignements, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Alignements d'arbres :

Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, sont autorisés :

- l'abattage définitif d'un individu d'un « alignement d'arbres à protéger » dans la mesure où il ne porte pas atteinte à la qualité générale, l'aspect et la cohérence dudit alignement.
- l'abattage d'un « alignement d'arbres à protéger ».

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

I - ACCÈS

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

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

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

II - VOIRIE

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

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

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

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle, et sous réserve de la compatibilité de la nature du sol et des surfaces disponibles sur la parcelle, un traitement alternatif de rétention ou d'épandage des eaux pluviales devra être mis en œuvre : le constructeur réalisera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés, sans dégradation qualitative et quantitative du milieu récepteur,

tant en surface qu'en profondeur, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

b) Eaux usées

Dans le cas où le réseau d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement dans les conditions définies par les articles L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique est obligatoire.

En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées, un système d'assainissement non collectif conformément à l'article L1331-1-1 du Code de la Santé Publique est obligatoire. Les caractéristiques techniques et le dimensionnement du dispositif d'assainissement non collectif devra respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment tenir compte des caractéristiques de l'immeuble et du lieu où il est implanté (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Il est conseillé de réaliser une étude de sol à la parcelle permettant de déterminer le dispositif d'assainissement non collectif le mieux adapté.

A l'occasion de l'installation ou de la réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le pétitionnaire doit déposer, en mairie, une demande d'installation d'un système d'assainissement non collectif.

Ce dispositif non collectif devra être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

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

c) Eaux résiduaires agricoles

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

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

- Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un terrain pour être constructible doit présenter des caractéristiques permettant la mise en place d'un mode d'assainissement individuel.

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

Pour les constructions et installations autorisées à l'article A2 et à l'exception de celles citées à l'article L. 111.1-4 du code de l'urbanisme, les constructions et installations devront observer un recul obligatoire de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A 26 et à l'axe de la route nationale 43.

Les constructions et installations devront être implantées avec un recul minimum de :

- 15 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 943 et de l'A 26, pour les bâtiments d'exploitation agricole.

- 15 m par rapport à la limite d'emprise des autres routes départementales.
- 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

En bordure de la voie ferrée, les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 15 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie ferrée.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 20 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

Eléments de patrimoine végétal à protéger

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des « éléments de patrimoine à protéger ».

Alignements d'arbres à protéger :

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « alignement d'arbres à protéger » situé en limite de voie ou d'emprise publique :

Le retrait par rapport à l'alignement ou la limite de voie doit être au moins égal à deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte de l'« alignement d'arbres à protéger ».

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

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

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives, lorsque celles-ci correspondent à un cours d'eau non domanial, d'une distance d'au moins 10 mètres.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 20 m² de SHOB. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

Eléments de patrimoine végétal à protéger

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des « éléments de patrimoine à protéger ».

Alignements d'arbres à protéger :

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « alignement d'arbres à protéger » situé en limite séparative :

Tout point du bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte de l'« alignement d'arbres à protéger ».

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur des constructions à usage agricole, à l'exception des éléments techniques de la construction, est limitée à 12 m au faitage.

En sus dans le secteur indicé (i₂) :

Le premier niveau de plancher devra se situer 0,30 m. au dessus du niveau de la voirie de desserte de la construction, sauf dans le cas d'impossibilités architecturale ou fonctionnelle avérées, ou dans les cas d'aménagement de l'existant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

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

Les dispositifs destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif) participeront pleinement de l'architecture et de l'aspect extérieur des constructions.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support et seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.
- les tons de blanc et les teintes vives

Dispositions particulières

a- Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine afin de préserver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

b- Baies et ouvertures des constructions à usage d'habitation autorisées

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés soit par des lucarnes à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

La composition de ces percements est faite en fonction et en harmonie avec l'ordonnement des façades : elles sont généralement axées par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade.

c- Clôtures, à l'exception des secteurs indicés (i₁) et (i₂)

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

1 - Les clôtures constituant un élément de liaison entre deux bâtiments, les matériaux à employer sont ceux des constructions existantes.

2- Les autres clôtures, d'une hauteur maximale de 2m, sont constituées soit :

- d'un grillage conforté d'une haie vive ;
- de grilles confortées d'une haie vive ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles et conforté d'une haie vive.

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

d) clôtures dans les secteurs indicés (i₁) et (i₂) :

Les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95%

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite conformément à la législation en vigueur.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation autorisées à l'article A 2, il sera exigé, au minimum 2 places de stationnement automobile par logement.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations visées ci-dessous et les haies vives rendues obligatoires à l'article 11 doivent être constituées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les surfaces plantées existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales sur des surfaces équivalentes.

Dans le cas de camping à la ferme, le terrain doit être entouré d'une haie composée d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Les espaces boisés classés à protéger tels qu'ils figurent au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Eléments de patrimoine végétal à protéger

Sauf exception d'abattage définitif tel qu'autorisé à l'article 2 et sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant, tout élément, abattu ou tombé, d'un « alignement d'arbres à protéger » doit être remplacé par un nouvel individu de même essence ou de l'essence dominant l'« alignement d'arbres à protéger ».

Tout « alignement d'arbres à protéger » abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacé ou être compensé par un alignement d'arbres. Sauf cas particuliers liés à la topographie ou à des impératifs de desserte d'accès routiers du terrain adjacent, la distance entre deux individus composant l'alignement doit être identique et comprise entre 5 et 10 m.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE N**Préambule**I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces sensibles.

La zone comprend un secteur Ne correspondant au parc de la Mairie et aux équipements qui y sont intégrés.

La zone comprend en outre des secteurs soumis au risque d'inondation. Il s'agit des secteurs indicés (i).

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

Route Départementale :

Dans une bande de 100 m. de part et d'autre de la RD 943, les constructions exposées au bruit des voies de 3^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.

Voie ferrée :

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de la voie ferrée Arras - Dunkerque, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.

Autouroute :

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de l'autoroute A 26, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. plaquette retrait gonflement consultable sur <http://www.pas-de-calais.equipement.gouv.fr> à la rubrique eau, environnement, risques).

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 N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**SONT INTERDITS**

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**Sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites :****Dans les secteurs indicés (i) :**

Les ouvrages et aménagements hydrauliques, et en particulier les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs pour les biens et les personnes.

Les clôtures à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95%.

Les aménagements de terrains de sport et de loisirs à condition d'être perméable et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, tels que pylônes, poste de transformation.

Dans le reste de la zone :

Les exhaussements et affouillements sous réserve qu'ils soient nécessaires au types d'occupations et d'utilisation du sol autorisées ou qu'ils soient liés à la réalisation d'ouvrage de retenue des eaux

Les clôtures

Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités autorisées,

En sus, dans le secteur Ne :

Les équipements administratifs, scolaires, socio-culturels et socio-éducatifs.

Les constructions et installations à usage sportif.

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

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

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

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

II - VOIRIE

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

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

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

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle, et sous réserve de la compatibilité de la nature du sol et des surfaces disponibles sur la parcelle, un traitement alternatif de rétention ou d'épandage des eaux pluviales devra être mis en œuvre.

Le constructeur réalisera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés, sans dégradation qualitative et quantitative du milieu récepteur, tant en surface qu'en profondeur, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

b) Eaux usées

Dans le cas où le réseau d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement dans les conditions définies par les articles L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique est obligatoire.

En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées, un système d'assainissement non collectif conformément à l'article L1331-1-1 du Code de la Santé Publique est obligatoire. Les caractéristiques techniques et le dimensionnement du dispositif d'assainissement non collectif devra respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment tenir compte des caractéristiques de l'immeuble et du lieu où il est

implanté (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Il est conseillé de réaliser une étude de sol à la parcelle permettant de déterminer le dispositif d'assainissement non collectif le mieux adapté.

A l'occasion de l'installation ou de la réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le pétitionnaire doit déposer, en mairie, une demande d'installation d'un système d'assainissement non collectif.

Ce dispositif non collectif devra être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un terrain pour être constructible doit présenter des caractéristiques permettant la mise en place d'un mode d'assainissement individuel.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 m par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 20 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 20 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 7% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ne, la hauteur des constructions ne pourra excéder un rez de chaussée plus un niveau droit plus un seul niveau de combles aménageables.

En sus dans le secteur indicé (i) :

Le premier niveau de plancher devra se situer 0,30 m. au dessus du niveau de la voirie de desserte de la construction, sauf dans le cas d'impossibilités architecturale ou fonctionnelle avérées, ou dans les cas d'aménagement de l'existant.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les dispositifs destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif) participeront pleinement de l'architecture et de l'aspect extérieur des constructions.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support et seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence régionale, pour 4 places de parking.

Les plantations de haute tige seront si possible maintenues ou à défaut remplacées en proportion équivalente.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ZONE Nr**Préambule****I- VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone naturelle correspondant à la préservation de l'habitat rural.

La zone Nr comprend un secteur Nrc, correspondant au périmètre rapproché de protection du captage d'eau institué par arrêté préfectoral (annexé au PLU).

La zone comprend des secteurs soumis au risque d'inondation. Il s'agit des secteurs indicés (i) :

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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 Nr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**SONT INTERDITS**

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature à l'exception de celles prévues à l'article Nr2.

En sus, dans le secteur indicé (i) sont interdits :

Les sous-sols et les caves

ARTICLE Nr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**Dans le secteur indicé (i), y compris Nrc(i) sont autorisés :**

Les ouvrages et aménagements hydrauliques, et en particulier les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs pour les biens et les personnes.

Les clôtures, à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95%.

Les extensions limités qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité ainsi que les aménagements nécessaires à l'amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite à condition que la surface imperméabilisée ne dépasse pas 20% de l'unité foncière.

Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite du bâti existant et à condition

- que la nouvelle destination soit à usage d'activité de loisirs ou de restauration ou de chambre d'hôtes, de gîte rural, de table d'hôte, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.
- de ne pas accroître ni la vulnérabilité au risque d'inondation, ni les nuisances

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, tels que pylônes, poste de transformation.

Dans le reste de la zone, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites

- Les travaux visant à améliorer le confort des constructions existantes à usage d'habitation et les extensions, dans la limite de 250 m² de superficie de plancher hors œuvre nette totale après travaux.
- Les bâtiments annexes aux habitations existantes (par exemple, garage, abris de jardin...) dont la superficie n'excède pas 20 m² de SHOB.
- Les piscines découvertes.
- Le changement de destination des constructions existantes dans la limite du volume bâti existant et à condition que la nouvelle destination soit à usage d'activité de loisirs ou de chambre d'hôtes, de gîte rural, ... sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement immédiat.

- Les exhaussements et affouillements sous réserve qu'ils soient nécessaires aux types d'occupations et d'utilisation du sol autorisées ou qu'ils soient liés à la réalisation d'ouvrage de retenue des eaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les affouillements du sol nécessaires à la réalisation de retenues d'eau devant assurer la défense incendie des constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les clôtures

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

I - ACCÈS

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

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

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

II - VOIRIE

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

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

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

ARTICLE Nr 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle, et sous réserve de la compatibilité de la nature du sol et des surfaces disponibles sur la parcelle, un traitement alternatif de rétention ou d'épandage des eaux pluviales devra être mis en œuvre.

Le constructeur réalisera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés, sans dégradation qualitative et quantitative du milieu récepteur, tant en surface qu'en profondeur, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

b) Eaux usées

Dans le cas où le réseau d'assainissement des eaux usées existe, le raccordement dans les conditions définies par les articles L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique est obligatoire.

En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées, un système d'assainissement non collectif conformément à l'article L1331-1-1 du Code de la Santé Publique est obligatoire. Les caractéristiques techniques et le dimensionnement du dispositif d'assainissement non collectif devra respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment tenir compte des caractéristiques de l'immeuble et du lieu où il est implanté (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Il est conseillé de réaliser une étude de sol à la parcelle permettant de déterminer le dispositif d'assainissement non collectif le mieux adapté.

A l'occasion de l'installation ou de la réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le pétitionnaire doit déposer, en mairie, une demande d'installation d'un système d'assainissement non collectif.

Ce dispositif non collectif devra être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Les dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

ARTICLE Nr 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un terrain pour être constructible doit présenter des caractéristiques permettant la mise en place d'un mode d'assainissement individuel.

ARTICLE Nr 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations devront être implantées avec un recul minimum de :

- 15 m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales et de l'A 26.
- 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

En bordure de la voie ferrée, les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 15 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie ferrée.

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

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 20 m² de SHOB. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

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

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives, lorsque celles-ci correspondent à un cours d'eau non domanial, d'une distance d'au moins 10 mètres.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 20 m² de SHOB. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE Nr 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE Nr 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 7 m. au point le plus haut.

En sus, dans le secteur indicé (i) :

Le premier niveau de plancher devra se situer 0,30 m. au dessus du niveau de la voirie de desserte de la construction, sauf dans le cas d'impossibilités architecturale ou fonctionnelle avérées, ou dans les cas d'aménagement de l'existant.

ARTICLE Nr 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

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

Les dispositifs destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif) participeront pleinement de l'architecture et de l'aspect extérieur des constructions.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support et seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Dispositions particulières

a- Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine afin de préserver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

b- Baies et ouvertures

Les vitrines des commerces doivent se limiter au rez-de-chaussée ; elles doivent être réalisées en harmonie avec l'architecture des étages.

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés soit par des lucarnes à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

La composition de ces percements est faite en fonction et en harmonie avec l'ordonnancement des façades : elles sont généralement axées par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade.

c- Les clôtures, à l'exception du secteur indicé (i) :

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 m, doivent être constituées soit :

- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur de 80 cm maximum surmontés ou non d'un grillage et doublés d'une haie vive;
- de grillage ou dispositif à claire-voie réalisées en bois, doublés d'une haie vive

d) clôtures dans le secteur indicé (i) :

Les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 95%

ARTICLE Nr 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE Nr 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Seules les essences locales sont autorisées (cf liste en annexe).

Des haies vives d'une hauteur maximale de 1,5 m doivent conforter les dispositifs grillagés ou à claire-voie autorisés à l'article 11.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'essence régionale, pour 4 places de parking.

Les plantations de haute tige seront si possible maintenues ou à défaut remplacées en proportion équivalente.

ARTICLE Nr 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.