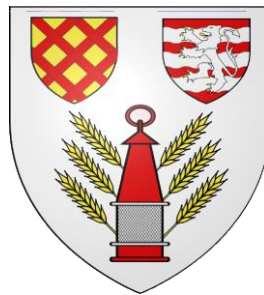


Département du Pas-de-Calais

## Commune de Verquin



### Plan local d'urbanisme Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du

#### **SoREPA**

Rue Blériot  
Eleu-dit-Leauwette CS 20061  
62302 LENS Cedex

Tel: 03.21.78.55.22  
Fax: 09.72.13.45.62

80, rue de Marcq - BP 49 - 59441 WASQUEHAL cedex



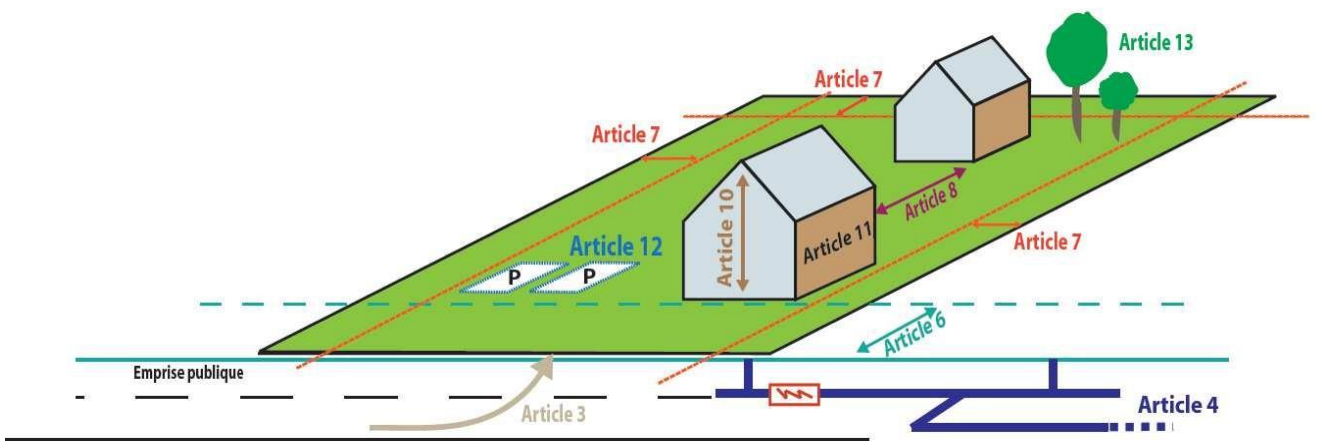
# 4.1



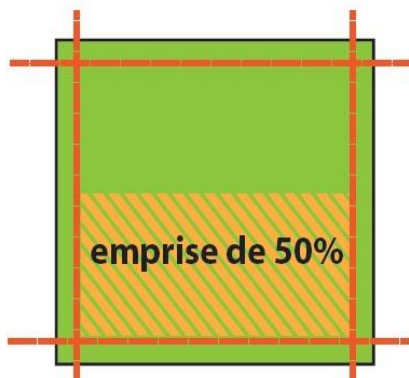
## Sommaire

|                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>OBLIGATIONS GENERALES – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES</b> | <b>5</b>  |
| <b>ZONE UA</b>                                                          | <b>8</b>  |
| <b>ZONE UB</b>                                                          | <b>17</b> |
| <b>ZONE UC</b>                                                          | <b>27</b> |
| <b>ZONE UE</b>                                                          | <b>33</b> |
| <b>ZONE 1AU</b>                                                         | <b>40</b> |
| <b>ZONE 1AUE</b>                                                        | <b>48</b> |
| <b>ZONE A</b>                                                           | <b>57</b> |
| <b>ZONE N</b>                                                           | <b>63</b> |

## PRINCIPES SCHEMATIQUES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES



## ILLUSTRATION DE L'ARTICLE 9



## Article 9

**Emprise au sol:**  
pourcentage maximum  
de la surface du terrain  
qui pourra être occupée  
par la construction

# OBLIGATIONS GENERALES – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

## PRESCRIPTIONS ACOUSTIQUES

Conformément à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de Verquin indique dans ses annexes, à titre d'information, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

La commune est affectée par le bruit de plusieurs infrastructures :

| Axe routier | PR début |     | PR fin |     | Catégorie de l'infrastructure | Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure |
|-------------|----------|-----|--------|-----|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| A26         |          |     |        |     | 1                             | 300m                                                                                       |
| RD941       | 42       | 616 | 44     | 160 | 2                             | 250m                                                                                       |
| RD937       | 21       | 0   | 23     | 388 | 3                             | 100m                                                                                       |

## VOIES SOUMISES A L'ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME (« LOI BARNIER »)

Les abords des axes à grande circulation sont soumis aux dispositions du L111-1-4 du code de l'urbanisme qui interdit toute urbanisation, à l'exception des possibilités déclinées au même article.

### **1) Bande de 75 mètres d'inconstructibilité en dehors de l'espace urbanisé :**

- La Route Départementale 937.

### **2) Bande de 100 mètres d'inconstructibilité en dehors de l'espace urbanisé :**

- L'autoroute A26.
- La route départementale 941.

## ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1-9 du Code de l'urbanisme, 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. Des dérogations spécifiques peuvent être accordées en application des dispositions de l'article L 123-5 du même Code.

---

### **RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES**

---

La commune présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux d'aléa faible à moyen. La carte des aléas figure dans le rapport de présentation du dossier de PLU, et les zones concernées sont repérées au plan de zonage. Dans ces zones, avant tout engagement de travaux, il est recommandé de consulter un bureau d'études spécialiste pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

---

### **RISQUES LIES AUX MOUVEMENTS DE TERRAINS**

---

De manière générale, dans les secteurs soumis à un risque de mouvements de terrains lié notamment à la présence de cavités souterraines, et en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales.

Des carrières, cavités ou sapes de guerre sont recensées sur le territoire communal, mais non localisées.

Par mesure préventive vis à vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non localisées, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

---

### **RISQUES MINIERS**

---

Les excavations souterraines du bassin houiller du Nord-Pas-de-Calais ont modifié les massifs rocheux où se trouvait le minerai. Le devenir à long terme de ces excavations doit être analysé car elles peuvent être à l'origine de mouvements de terrains d'amplitude et d'intensité très variables : affaissement, effondrements localisés, tassements...etc. L'exploitation s'est également accompagnée de l'édification d'ouvrages de dépôt des stériles et résidus de traitement susceptibles d'évoluer dans le temps (glissement, tassement...). Parallèlement, les vides résultant de l'activité minière présentent un espace permettant un dégagement ou une accumulation de gaz de mine. Lors de l'exploitation, ces gaz sont dilués et évacués par la ventilation.

C'est pourquoi l'Etat a dû réaliser des études pour analyser les phénomènes et en déterminer l'intensité (études dites « d'aléas »). La nécessité d'élaborer des plans de prévention des risques miniers (PPRM) dépendra des résultats de ces études.

Ainsi, sur le territoire communal, les aléas identifiés sont les suivants :

- Aléa lié aux ouvrages de dépôt : terrils 37 et 56, niveau faible, tassement et glissement superficiel ;
- Aléa émission de gaz de mine : puits 8 et 8bis, niveau faible ;
- Aléa mouvement de terrain : puits 8, niveau faible.

Le porter à connaissance des services de l'Etat concernant les aléas miniers pour la commune est annexé au présent PLU (pièce 6.3). Les puits de mine ont été matérialisés au plan de zonage.

Concernant la prise en compte du risque minier, il convient de se reporter à la pièce 6.3 du PLU pour les prescriptions spécifiques à chaque aléa.

---

### **DIVISION EN PROPRIETE (R 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME)**

---

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

## **ZONE UA**

---

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

---

a) sont entièrement interdits :

- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- l'ouverture et l'extension de toute carrière.
- l'aménagement d'aires de stationnement pour gens du voyage.
- l'aménagement de terrains de camping et caravanning.
- la création d'établissements d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature soumis à la législation sur les installations classées.

b) sont interdits à moins qu'ils ne respectent les prescriptions fixées à l'article 2 :

- les exhaussements et affouillements des sols.
- les groupes de garages de plus de 5 boxes.
- les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées.
- l'extension des bâtiments d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature soumis ou non à la législation sur les installations classées.
- la création de bâtiments agricoles.
- le stationnement des caravanes.
- les dépôts à l'air libre.

---

### **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

---

Par mesure de prévention du risque lié au retrait-gonflement des argiles, dans cette zone, avant tout engagement de travaux, il est recommandé de consulter un bureau d'études spécialiste pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Par mesure préventive vis à vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non localisées, dans cette zone, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Sont autorisés :

- 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 groupes de garages individuels de plus de 5 boxes à condition qu'ils s'insèrent dans leur environnement immédiat et qu'ils ne présentent qu'une sortie sur la voie publique.
- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de service tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, chaufferies.
- les autres établissements à usage d'activités comportant des installations classées à condition que :
  - compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux), de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
  - Leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
  - Ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
- l'extension ou la modification des établissements existants à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des dangers ou nuisances.
- l'extension des établissements existants d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature ressortissant de la législation sur des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances.
- la création de bâtiments d'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient situés à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants ou sur des parcelles attenantes.
- le stationnement des caravanes à condition qu'il se fasse dans les aires d'exposition.
- les dépôts à l'air libre à condition qu'ils soient masqués par des plantations.
- Les abris pour animaux, à condition qu'ils soient situés à l'arrière des constructions principales à destination d'habitation.

---

### **ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS**

---

#### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour les terrains constructibles ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie publique ou privée, existante ou à créer, la moins fréquentée.

Le permis de construire peut être refusé en cas de nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

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

Il est rappelé que les propriétés riveraines de l'autoroute A26 ne jouissent pas du droit d'accès sur cette infrastructure.

## **VOIRIE**

Les parties de voie en impasse à créer, à prolonger, doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

---

## **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **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.

### **ASSAINISSEMENT**

#### *1. Eaux usées domestiques :*

- Dans les zones d'assainissement collectif :

Les constructions édifiées postérieurement à la mise en service du collecteur doivent obligatoirement être raccordées avant d'être occupées.

Conformément aux prescriptions de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, les constructions déjà édifiées et occupées au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordées dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

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

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du service assainissement.

Conformément à l'article L1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

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

Une participation au raccordement au réseau de collecte existe au droit de l'habitation, et sera inscrite sur l'arrêté d'urbanisme correspondant et réglée par le propriétaire au service assainissement d'Artois Comm.

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

- Dans les zones d'assainissement non collectif :

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

La filière d'assainissement pourra être de deux types différents : soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception), soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Dans ce cas, le dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm. Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Le service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm est tenu de procéder au contrôle de l'intégralité des dispositifs d'assainissement non collectif ainsi que de contrôler tous les projets d'implantations futures. Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement d'Artois Comm.

## 2. Eaux usées non domestiques et assimilées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques et assimilées domestiques au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement d'Artois Comm par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté et si nécessaire dans les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement, l'exploitant des ouvrages et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

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

## 3. Eaux pluviales :

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

Dans le cas d'un réseau séparatif, la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

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

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

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement d'Artois Comm. Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au service assainissement d'Artois Comm.

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

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

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

#### **DESSERTE ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET RESEAU CABLE**

Il est fait obligation pour tout constructeur, aménageur ou lotisseur de réaliser, lors des travaux de voirie, les infrastructures nécessaires à la distribution en souterrain de l'électricité, du téléphone, de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

---

#### **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

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

---

#### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER**

---

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

#### **1. DISPOSITIONS GENERALES**

L'ensemble des constructions autorisées doivent s'implanter avec un recul minimum de 50 mètres par rapport à l'alignement de l'autoroute A26. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions annexes et les extensions de constructions principales à destination d'habitation.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, l'ensemble des constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer,
- soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

## **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Des modulations peuvent être admises :

- pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route,
- en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration à la parcelle,
- pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>. Dans ce cas, l'implantation se fera soit à l'alignement, soit avec un recul minimal d'1m, à condition que la destination des constructions et installations suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

---

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

---

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

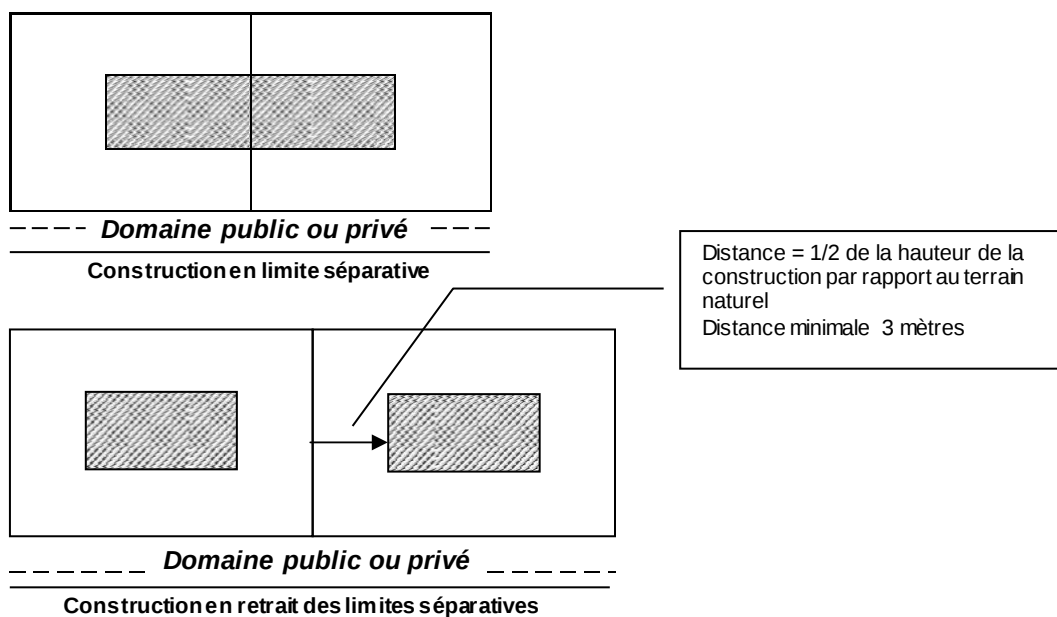
#### **1. DISPOSITIONS GENERALES.**

##### **IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations autorisées peuvent s'implanter en limites séparatives.

##### **IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT**

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $H = 2 L$ , avec un minimum de 3 mètres. Ce minimum peut être ramené à 1 mètre dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>, à condition que la destination des constructions et installations suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.



## 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsque une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière (encore dite îlot de propriété), impliquant la délivrance d'un seul permis de construire comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme étant les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

---

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

---

Entre deux bâtiments non contigus, la distance doit être au minimum de 3 mètres.

Elle est, par contre ramenée à 1 mètre lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils, etc.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

---

### ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

*Non réglementé*

---

### ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

**HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ), en tenant compte du retrait effectif du bâtiment.

## **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 12 mètres au faîtage, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

---

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

---

### **DISPOSITIONS GENERALES**

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

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois...etc.
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent soit être enterrées, soit être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

### **CLOTURES**

Les clôtures pleines ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Les clôtures pleines sont interdites en front-à-rue et dans les marges de recul où les murs bahut ne doivent pas dépasser 1,00 m de hauteur. Elles peuvent exceptionnellement être autorisées, si elles sont justifiées par des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions. Dans ces cas précis, la hauteur n'est pas limitée.

Les clôtures pleines et les murs bahut doivent être édifiés en des matériaux appropriés : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) ainsi que les éléments de ciment moulé sont interdits.

A l'angle des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 1,00 m.

---

## **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

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

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

Pour les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement et le déchargement des véhicules utilitaires et le stationnement de la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement (article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

---

## **ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

Les aires de stationnement découvertes doivent comprendre au minimum un arbre de haute tige par tranche de deux places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties sur l'unité foncière.

Les surfaces libres de toute construction et non revêtues seront plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les plantations devront être réalisées en priorité avec des essences locales.

---

## **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

## ZONE UB

---

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Dans l'ensemble de la zone UB :

a) sont entièrement interdits :

- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- l'ouverture et l'extension de toute carrière.
- l'aménagement d'aires de stationnement pour gens du voyage.
- l'aménagement de terrains de camping et caravanning.
- la création d'établissements d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature soumis à la législation sur les installations classées.

b) sont interdits à moins qu'ils ne respectent les prescriptions fixées à l'article 2 :

- les exhaussements et affouillements des sols.
- les groupes de garages de plus de 5 boxes.
- les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées.
- l'extension des bâtiments d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature soumis ou non à la législation sur les installations classées.
- la création de bâtiments agricoles.
- le stationnement des caravanes.
- les dépôts à l'air libre.

---

## ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

---

Par mesure de prévention du risque lié au retrait-gonflement des argiles, dans cette zone, avant tout engagement de travaux, il est recommandé de consulter un bureau d'études spécialiste pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Par mesure préventive vis à vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non localisées, dans cette zone, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Sont autorisés :

- 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 groupes de garages individuels de plus de 5 boxes à condition qu'ils s'insèrent dans leur environnement immédiat et qu'ils ne présentent qu'une sortie sur la voie publique.
- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de service tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, chaufferies.
- les autres établissements à usage d'activités comportant des installations classées à condition que :
  - compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux), de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
  - Leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
  - Ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
- l'extension ou la modification des établissements existants à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des dangers ou nuisances.
- l'extension des établissements existants d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature ressortissant de la législation sur des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances.
- la création de bâtiments d'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient situés à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants ou sur des parcelles attenantes.
- le stationnement des caravanes à condition qu'il se fasse dans les aires d'exposition.
- les dépôts à l'air libre à condition qu'ils soient masqués par des plantations.
- Les abris pour animaux, à condition qu'ils soient situés à l'arrière des constructions principales à destination d'habitation.

---

## ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

---

### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour les terrains constructibles ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie ou emprise publique ou privée, existante ou à créer la moins fréquentée.

Le permis de construire peut être refusé en cas de nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

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

Il est rappelé que les propriétés riveraines de l'A26 ne jouissent pas du droit d'accès sur cette infrastructure.

Des interdictions d'accès sont également instaurées sur la rocade sud de Béthune (RD941) et la RD937, ce qui implique des refus de permis de construire pour les bâtiments qui nécessiteraient un accès sur ces voies.

### VOIRIE

Les parties de voie en impasse à créer, à prolonger, doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

---

## ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 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.

### ASSAINISSEMENT

#### 1. Eaux usées domestiques :

- Dans les zones d'assainissement collectif :

Les constructions édifiées postérieurement à la mise en service du collecteur doivent obligatoirement être raccordées avant d'être occupées.

Conformément aux prescriptions de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, les constructions déjà édifiées et occupées au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordées dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

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

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du service assainissement.

Conformément à l'article L1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

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

Une participation au raccordement au réseau de collecte existe au droit de l'habitation, et sera inscrite sur l'arrêté d'urbanisme correspondant et réglée par le propriétaire au service assainissement d'Artois Comm.

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

- Dans les zones d'assainissement non collectif :

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

La filière d'assainissement pourra être de deux types différents : soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception), soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Dans ce cas, le dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm. Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Le service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm est tenu de procéder au contrôle de l'intégralité des dispositifs d'assainissement non collectif ainsi que de contrôler tous les projets d'implantations futures. Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement d'Artois Comm.

## 2. Eaux usées non domestiques et assimilées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques et assimilées domestiques au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet

d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement d'Artois Comm par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté et si nécessaire dans les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement, l'exploitant des ouvrages et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

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

### 3. Eaux pluviales :

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

Dans le cas d'un réseau séparatif, la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

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

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

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement d'Artois Comm. Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au service assainissement d'Artois Comm.

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

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

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

### **DESSERTE ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET RESEAU CABLE**

Il est fait obligation pour tout constructeur, aménageur ou lotisseur de réaliser, lors des travaux de voirie, les infrastructures nécessaires à la distribution en souterrain de l'électricité, du téléphone, de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

---

## **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

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

---

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER**

---

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

### **1. DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions principales à destination d'habitation doivent s'implanter avec un recul minimum de 50 mètres par rapport à l'alignement de l'autoroute A26 et de 35 mètres par rapport à l'alignement des RD937 et RD941.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, l'ensemble des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres des berges du Courant de Drouvin.

### **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Des modulations peuvent être admises :

- pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route,
- en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration à la parcelle,
- pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>. Dans ce cas, l'implantation se fera soit à l'alignement, soit avec un recul minimal d'1m, à condition que la destination des constructions et installations suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

---

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

---

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

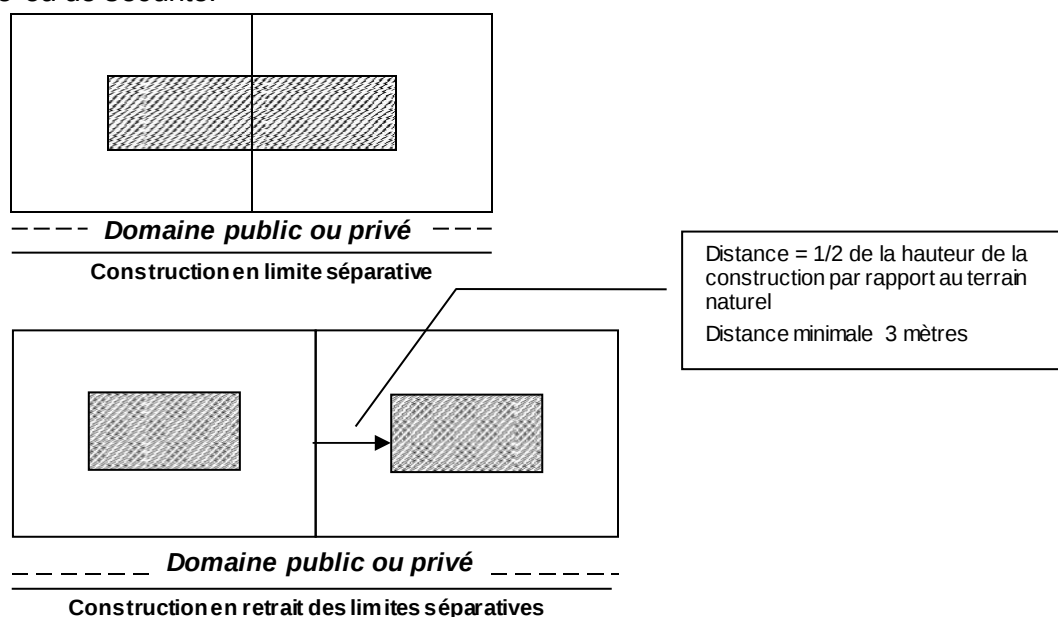
## 1. DISPOSITIONS GENERALES

### IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations autorisées peuvent s'implanter le long des limites séparatives.

### IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $H = 2 L$ , avec un minimum de 3 mètres. Ce minimum peut être ramené à 1 mètre dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>, à condition que la destination des constructions et installations suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.



Dans le secteur UBc, les marges d'isolement ne sont pas réglementées. Elles s'appliqueront en fonction de la configuration de la parcelle.

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsque une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière (encore dite îlot de propriété), impliquant la délivrance d'un seul permis de construire comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme étant les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

---

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

---

Entre deux bâtiments non contigus, la distance doit être au minimum de 3 mètres.

Elle est, par contre ramenée à 1 mètre lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils, etc.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

---

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

*Non réglementé*

---

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

### **HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, ne doit excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ), en tenant compte du retrait effectif du bâtiment.

### **HAUTEUR ABSOLUE**

Dans l'ensemble de la zone UB :

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne peut dépasser 10 mètres au faîtage, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

Dans le secteur UBc :

- la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres au faîtage.

---

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

---

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE UB**

#### **Dispositions générales :**

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

Sont notamment interdits :

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

- les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois...etc.

- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent soit être enterrées, soit être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

### **Clôtures :**

Les clôtures pleines ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Les clôtures pleines sont interdites en front-à-rue et dans les marges de recul où les murs bahut ne doivent pas dépasser 1,00 m de hauteur. Elles peuvent exceptionnellement être autorisées, si elles sont justifiées par des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions. Dans ces cas précis, la hauteur n'est pas limitée.

Les clôtures pleines et les murs bahut doivent être édifiés en des matériaux appropriés : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) ainsi que les éléments de ciment moulé sont interdits.

A l'angle des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 1,00 m.

### **DISPOSITIONS UNIQUEMENT APPLICABLES DANS LE SECTEUR UBc**

Les dépendances, les annexes et les constructions nouvelles à destination d'habitation devront s'accorder avec les constructions existantes et ne pas porter atteinte au cadre urbain dans lequel elles s'inscrivent.

Les transformations, extensions ou agrandissements des constructions existantes et les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent être réalisées dans le respect des caractéristiques architecturales des constructions existantes.

Les matériaux et coloris utilisés pour les transformations, extensions ou agrandissements des constructions existantes et pour les constructions nouvelles à destination d'habitation devront s'intégrer et être en harmonie avec les constructions existantes.

### **Toitures :**

Les toitures des constructions principales à destination d'habitation devront être de forme, de couleurs et de matériaux similaires aux toitures des habitations existantes.

### **Ouvertures :**

Les ouvertures en toiture sont autorisées si elles ne modifient pas la forme architecturale de la construction existante.

Les tons des menuiseries et des PVC utilisés doivent s'accorder au cadre environnant.

Les caissons de volets roulants et rideaux métalliques doivent être placés à l'intérieur ou exceptionnellement en ébrasement des constructions principales. En cas de linteau cintré, ils doivent être dissimulés par un habillage en bois (lambrequin).

---

#### **ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

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

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

Pour les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement et le déchargement des véhicules utilitaires et le stationnement de la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement (article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

---

#### **ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

Les aires de stationnement découvertes doivent comprendre au minimum un arbre de haute tige par tranche de deux places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties sur l'unité foncière.

Les surfaces libres de toute construction et non revêtues seront plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les plantations devront être réalisées en priorité avec des essences locales.

---

#### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

## **ZONE UC**

---

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

---

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2.

---

### **ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

---

Par mesure de prévention du risque lié au retrait-gonflement des argiles, dans cette zone, avant tout engagement de travaux, il est recommandé de consulter un bureau d'études spécialiste pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Par mesure préventive vis à vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non localisées, dans cette zone, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Sont autorisés :

- les aménagements, les installations et les constructions liées aux équipements publics, sportifs et scolaires.
- les constructions à usage d'habitation liées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire au bon fonctionnement des équipements publics, sportifs ou scolaires autorisés dans la zone.
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées.

---

### **ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS**

---

#### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **VOIRIE**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée, existante ou à créer, qui les dessert.

---

## ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### **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.

### **ASSAINISSEMENT**

#### *1. Eaux usées domestiques :*

- Dans les zones d'assainissement collectif :

Les constructions édifiées postérieurement à la mise en service du collecteur doivent obligatoirement être raccordées avant d'être occupées.

Conformément aux prescriptions de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, les constructions déjà édifiées et occupées au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordées dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

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

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du service assainissement.

Conformément à l'article L1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

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

Une participation au raccordement au réseau de collecte existe au droit de l'habitation, et sera inscrite sur l'arrêté d'urbanisme correspondant et réglée par le propriétaire au service assainissement d'Artois Comm.

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

- Dans les zones d'assainissement non collectif :

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

La filière d'assainissement pourra être de deux types différents : soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception), soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement

durable. Dans ce cas, le dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm. Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Le service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm est tenu de procéder au contrôle de l'intégralité des dispositifs d'assainissement non collectif ainsi que de contrôler tous les projets d'implantations futures. Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement d'Artois Comm.

## *2. Eaux usées non domestiques et assimilées domestiques :*

L'évacuation des eaux usées non domestiques et assimilées domestiques au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement d'Artois Comm par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté et si nécessaire dans les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement, l'exploitant des ouvrages et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

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

## *3. Eaux pluviales :*

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

Dans le cas d'un réseau séparatif, la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

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

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

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement d'Artois Comm. Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au service assainissement d'Artois Comm.

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

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

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

### **DESSERTE ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET RESEAU CABLE**

Il est fait obligation pour tout constructeur, aménageur ou lotisseur de réaliser, lors des travaux de voirie, les infrastructures nécessaires à la distribution en souterrain de l'électricité, du téléphone, de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

---

### **ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

*Non réglementé*

---

### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER**

---

Les constructions et installations autorisées doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>, l'implantation se fera soit à l'alignement, soit avec un recul minimal d'1m, à condition que la destination des constructions et installations suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

---

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

---

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

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

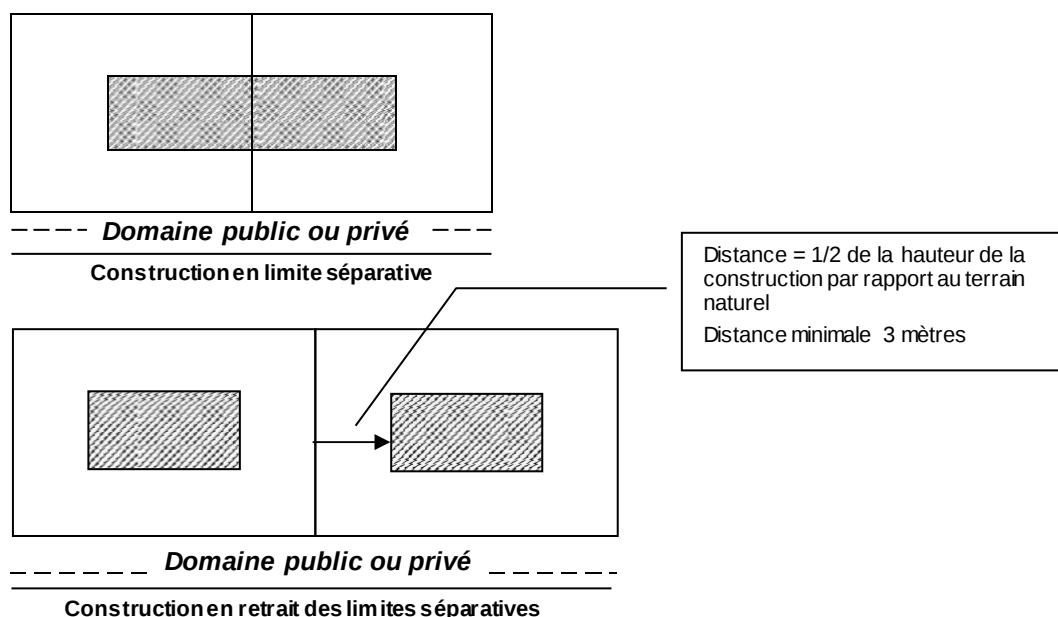
### **IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations autorisées peuvent s'implanter le long des limites séparatives.

### **IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT**

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $H = 2 L$  avec un minimum de 3 mètres. Ce minimum peut être ramené à 1 mètre dans le cas de constructions et installations nécessaires aux

services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>, à condition que la destination des constructions et installations suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.



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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

#### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Non réglementé*

#### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Non réglementé*

#### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Est notamment interdit le maintien à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (ex : briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...etc.).

Par ailleurs, les postes électriques seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dispositions relatives aux clôtures :

- Les éléments de ciment moulé sont interdits en front à rue et dans les marges de recul.
- Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...etc.) est interdit.

---

**ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

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

---

**ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

Les aires de stationnement découvertes doivent comprendre au minimum un arbre de haute tige par tranche de deux places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties sur l'unité foncière.

Les espaces libres de toute occupation ou utilisation doivent être traités en espaces verts.

Les plantations devront être réalisées en priorité avec des essences locales.

---

**ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

## **ZONE UE**

---

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

---

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles qui sont désignées à l'article UE 2,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations soumises à la législation sur les installations classées sauf selon les conditions mentionnées à l'article UE2,
- les décharges sauvages et dépôts de matériaux et déchets non liés aux activités présentes dans la zone,
- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- les établissements d'élevage et d'engraissement d'animaux vivants de toute nature,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- l'aménagement des terrains de camping et de caravanning.

#### **Uniquement dans le secteur UE1 :**

Sont interdits :

Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol excepté ceux mentionnés à l'article UE 2.

---

### **ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

---

Par mesure de prévention du risque lié au retrait-gonflement des argiles, dans cette zone, avant tout engagement de travaux, il est recommandé de consulter un bureau d'études spécialiste pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Par mesure préventive vis à vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non localisées, dans cette zone, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Sont autorisés :

- les constructions à usage commercial et de services,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées, dans la mesure où compte-tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus, pour leur voisinage, de risques graves tels qu'en matière d'explosion, d'émanations nocives ou malodorantes ou de fumées importantes,
- l'extension et la transformation des établissements à usage d'activités comportant des installations classées existantes dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités,
- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement du personnel nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements

et services généraux,

- les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés,
- les reconstructions après sinistre.

### **Uniquement dans le secteur UE1 :**

Sont admis sous réserve de respecter les principes, notamment d'aménagement, déclinés dans l'OAP « Vitrine économique sur la RD 941 » dont elle est l'objet :

- Les constructions à usage commercial, hôtelier, de restauration, de services ou de bureaux,
- Les établissements à usage d'activités artisanales ou industrielles comportant ou non des installations classées, dans la mesure où il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux,
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics et/ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour les réalisations des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

---

## **ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS**

---

### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé dur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour les terrains constructibles ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie ou emprise publique ou privée, existante ou à créer la moins fréquentée.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Il est rappelé que les propriétés riveraines de l'autoroute A26 ne jouissent pas du droit d'accès sur cette infrastructure.

### **VOIRIE**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

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

---

## ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### **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.

### **ASSAINISSEMENT**

#### *1. Eaux usées domestiques :*

- Dans les zones d'assainissement collectif :

Les constructions édifiées postérieurement à la mise en service du collecteur doivent obligatoirement être raccordées avant d'être occupées.

Conformément aux prescriptions de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, les constructions déjà édifiées et occupées au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordées dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

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

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du service assainissement.

Conformément à l'article L1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

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

Une participation au raccordement au réseau de collecte existe au droit de l'habitation, et sera inscrite sur l'arrêté d'urbanisme correspondant et réglée par le propriétaire au service assainissement d'Artois Comm.

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

- Dans les zones d'assainissement non collectif :

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

La filière d'assainissement pourra être de deux types différents : soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception), soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Dans ce cas, le dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément

délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm. Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Le service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm est tenu de procéder au contrôle de l'intégralité des dispositifs d'assainissement non collectif ainsi que de contrôler tous les projets d'implantations futures. Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement d'Artois Comm.

## 2. Eaux usées non domestiques et assimilées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques et assimilées domestiques au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement d'Artois Comm par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté et si nécessaire dans les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement, l'exploitant des ouvrages et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

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

## 3. Eaux pluviales :

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

Dans le cas d'un réseau séparatif, la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

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

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

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement d'Artois Comm. Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au service assainissement d'Artois Comm.

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

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

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

## **DESSERTE ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET RESEAU CABLE**

Il est fait obligation pour tout constructeur, aménageur ou lotisseur de réaliser, lors des travaux de voirie, les infrastructures nécessaires à la distribution en souterrain de l'électricité, du téléphone, de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

---

### **ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

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

---

### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER**

---

Les constructions doivent être implantées :

- A une distance d'au moins 50 mètres par rapport à l'alignement de l'autoroute A26,
- A une distance d'au moins 35 mètres par rapport à l'alignement des RD 937 et RD 941,
- A une distance d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>, l'implantation pourra se faire soit à l'alignement, soit avec un recul minimal d'1m, à condition que la destination des constructions et installations suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

#### **Uniquement dans le secteur UE1 :**

Les constructions et installations doivent être implantées :

- A une distance d'au moins 35 mètres par rapport à l'alignement de la RD 937,
- A une distance d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 941,
- A l'alignement ou en recul des autres voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer et conformément à l'OAP dont elle est l'objet.

---

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

---

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

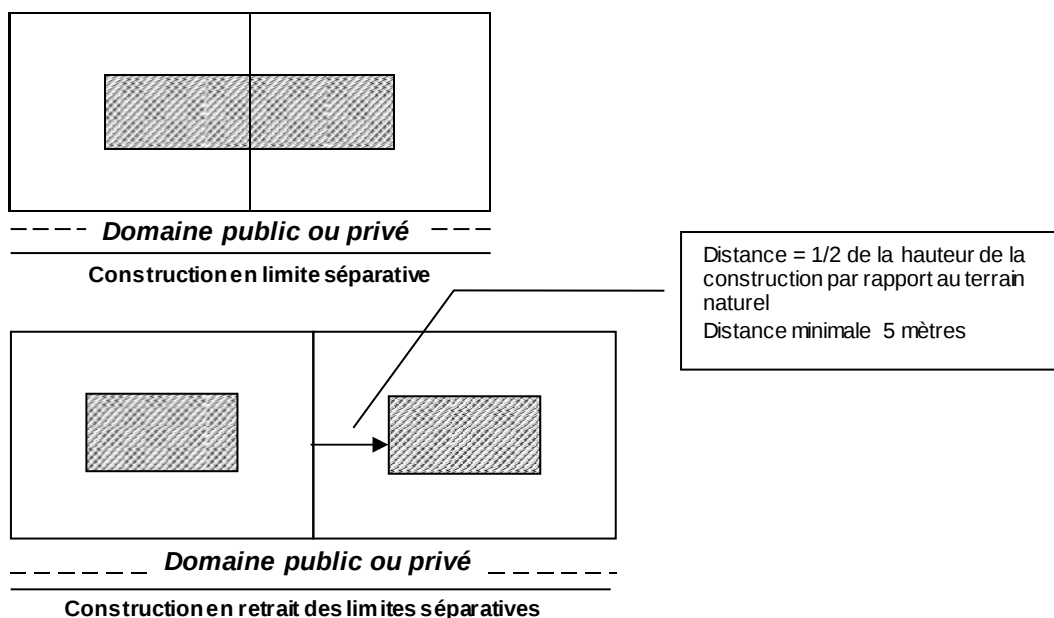
#### **IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES**

Elle est interdite, excepté pour les constructions dotées de murs coupe-feu.

## IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $H = 2 L$  avec un minimum de 5 mètres. Ce minimum peut être ramené à 1 mètre dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à  $20\text{m}^2$ , à condition que la destination des constructions et installations suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Lorsque la parcelle comporte des limites séparatives communes avec les limites d'une zone urbaine à usage principal d'habitat, les constructions doivent respecter une marge de reculement de 10 mètres par rapport à ces limites ou par rapport à l'alignement opposé de la voie publique ou privée, existante ou à créer, lorsqu'une telle voie longe les limites considérées. Cette marge devra être plantée dans les conditions fixées par l'article 13.



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

Entre deux bâtiments non contigus, la distance doit être au minimum de 4 mètres.

### ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, dépôts et installations liés au fonctionnement des établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non ne doit pas excéder 80% de la surface totale du terrain ou des terrains attenants constituant une même unité foncière.

### ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, ne doit excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ), en tenant compte du retrait effectif du bâtiment.

### **Uniquement dans le secteur UE1 :**

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées ne peut dépasser 12m au point le plus haut, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

La règle sur les hauteurs ne s'applique pas pour les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, antennes, acrotères...etc.

---

### **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les bâtiments, quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts parkings, aires de stockage ..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

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

Est notamment interdit : l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

Les clôtures en bordure de voies publiques et à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

### **En sus dans le secteur UE1 :**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par une homogénéité de la volumétrie et par un traitement identique en qualité de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées au bâtiment principal.

Les clôtures sont facultatives. Les clôtures sont obligatoirement composées de dispositifs à claire-voie (type grillage) doublées ou non de haies arbustives composées d'essences locales. Les murs pleins ainsi que les murs bahuts sont interdits.

Seuls les murets techniques seront autorisés au droit des accès des parcelles.

---

### **ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

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

Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

### **En sus dans le secteur UE1 :**

Une partie des espaces de stationnement sera conçue de façon à limiter l'imperméabilisation des sols, à hauteur de 50% minimum de la surface.

---

### **ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites de zone doivent comporter des espaces verts, avec des rideaux d'arbres de haute tige, des buissons ou des haies.

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

Les plantations devront être réalisées en priorité avec des essences locales.

### **Uniquement dans le secteur UE1 :**

Les marges de recul et espaces verts devront comporter des plantations d'arbres de haute-tige, à raison de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> minimum. Ceux-ci pourront être regroupés sous forme de bouquets et devront être répartis sur l'ensemble de l'unité foncière.

Les marges de recul avec les propriétés privées devront comprendre des haies arbustives composées d'essences locales.

Des bouquets d'arbres et/ou des plantations arbustives viendront masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Les bassins de gestion des eaux pluviales seront paysagers.

Les aires de stationnement découvertes devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m<sup>2</sup> de surface de parking. Les plantations devront être uniformément réparties sur l'unité foncière.

Les plantations devront être réalisées en priorité avec des essences locales.

---

### **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

## **ZONE 1AU**

---

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

---

Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux mentionnés à l'article 1AU2.

---

### **ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

---

Par mesure de prévention du risque lié au retrait-gonflement des argiles, dans cette zone, avant tout engagement de travaux, il est recommandé de consulter un bureau d'études spécialiste pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Par mesure préventive vis à vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non localisées, dans cette zone, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Sont admis sous réserve des conditions ci-après, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires est assuré 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'aménagement d'ensemble ou d'ensembles de constructions groupées, sous réserve que les aménagements prévoient l'extension des voiries et des réseaux divers,
- les constructions à usage de commerces, de bureaux ou de services,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure ou ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de service tels que drogueries, boulangeries, laveries, poste de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies collectives...etc.
- les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics,
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

---

### **ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS**

---

#### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les

caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour les terrains constructibles ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie ou emprise publique ou privée, existante ou à créer la moins fréquentée.

Des interdictions d'accès sont également instaurées sur la rocade sud de Béthune (RD941) ce qui implique des refus de permis de construire pour les bâtiments qui nécessiteraient un accès sur ces voies.

## **VOIRIE**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec les capacités de la voirie qui les dessert.

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

---

## **ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **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.

### **ASSAINISSEMENT**

#### *1. Eaux usées domestiques :*

- Dans les zones d'assainissement collectif :

Les constructions édifiées postérieurement à la mise en service du collecteur doivent obligatoirement être raccordées avant d'être occupées.

Conformément aux prescriptions de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, les constructions déjà édifiées et occupées au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordées dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

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

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du service assainissement.

Conformément à l'article L1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

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

Une participation au raccordement au réseau de collecte existe au droit de l'habitation, et sera inscrite sur l'arrêté d'urbanisme correspondant et réglée par le propriétaire au service assainissement d'Artois Comm.

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

- Dans les zones d'assainissement non collectif :

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

La filière d'assainissement pourra être de deux types différents : soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception), soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Dans ce cas, le dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm. Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Le service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm est tenu de procéder au contrôle de l'intégralité des dispositifs d'assainissement non collectif ainsi que de contrôler tous les projets d'implantations futures. Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement d'Artois Comm.

## 2. Eaux usées non domestiques et assimilées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques et assimilées domestiques au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement d'Artois Comm par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté et si nécessaire dans les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement, l'exploitant des ouvrages et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

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

## 3. Eaux pluviales :

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

Dans le cas d'un réseau séparatif, la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

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

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

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement d'Artois Comm. Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au service assainissement d'Artois Comm.

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

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

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

#### **DESSERTE ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET RESEAU CABLE**

Il est fait obligation pour tout constructeur, aménageur ou lotisseur de réaliser, lors des travaux de voirie, les infrastructures nécessaires à la distribution en souterrain de l'électricité, du téléphone, de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

---

#### **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

*Non réglementé.*

---

#### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER**

---

##### **1. DISPOSITIONS GENERALES**

**L'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas** : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer,
- soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des modulations peuvent être admises :

- pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route,
- en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration à la parcelle,
- pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>. Dans ce cas, l'implantation se fera soit à l'alignement, soit avec un recul minimal d'1m, à condition que la destination des constructions et installations suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

---

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

---

#### 1. DISPOSITIONS GENERALES

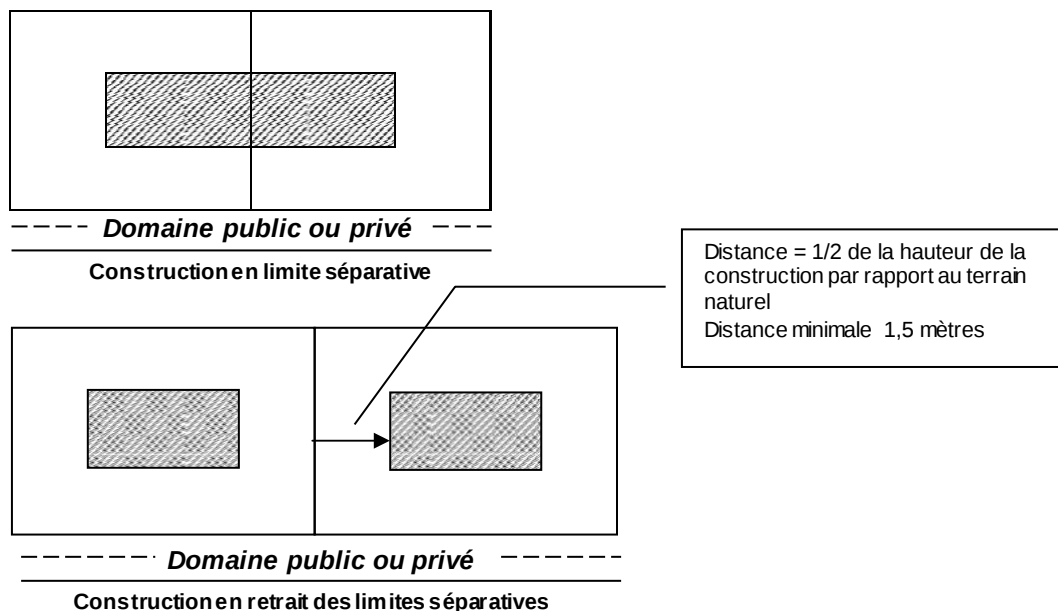
**L'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas** : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

#### IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations autorisées peuvent être implantées le long des limites séparatives.

#### IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $H = 2 L$  avec un minimum de 1,5 mètres. Ce minimum peut être ramené à 1 mètre dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>, à condition que la destination des constructions et installations suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.



## **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière (encore dite îlot de propriété), impliquant la délivrance d'un seul permis de construire comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme étant les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

---

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

---

Entre deux bâtiments non contigus, la distance doit être au minimum de 3 mètres.

Elle est, par contre ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils, etc.

---

### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

*Non réglementé*

---

### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER**

La différence de niveau 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  $H = L$ .

#### **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser 10 mètres au faîtage, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

---

### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

#### **1. DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels ils s'intégreront.

Sont notamment interdits :

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

- les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois...
- les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs :

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

## **2. CLOTURES**

Les clôtures pleines ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles sont interdites en front-à-rue et dans les marges de recul.

Les murs bahut ne doivent pas excéder 1,00 m de hauteur.

Les clôtures pleines et les murs bahut doivent être édifiés en des matériaux appropriés : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) ainsi que les éléments de ciment moulé sont interdits.

A l'angle des voies et emprises publiques ou privées, existante ou à créer, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 1,00 m afin de dégager la visibilité de la circulation.

---

### **ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera prévu en sus une place de stationnement par tranche de 5 logements à l'usage de visiteurs.

Pour les établissements commerciaux et les bureaux, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement (article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

---

## **ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

### **AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement découvertes doivent comprendre au minimum un arbre de moyenne ou haute tige par tranche de deux places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties sur l'unité foncière.

### **OPERATIONS GROUPEES ET OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE**

Pour les opérations groupées et les opérations d'aménagement d'ensemble, au moins 5% de la surface totale de l'opération devra être aménagée sous forme d'espace vert. Ces espaces verts seront plantés d'un arbre de haute ou moyenne tige minimum par tranche de 500m<sup>2</sup>.

Les plantations devront être réalisées en priorité avec des essences locales.

---

## **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

## **ZONE 1AUE**

---

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

---

Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol excepté ceux mentionnés à l'article 1AUE 2.

---

### **ARTICLE 1AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

---

Par mesure de prévention du risque lié au retrait-gonflement des argiles, dans cette zone, avant tout engagement de travaux, il est recommandé de consulter un bureau d'études spécialiste pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Par mesure préventive vis à vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non localisées, dans cette zone, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération est assuré, compte tenu des participations du promoteur sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les constructions à usage commercial, hôtelier, de restauration, de services ou de bureaux,
- Les établissements à usage d'activités artisanales ou industrielles comportant ou non des installations classées, dans la mesure où il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux,
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics et/ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour les réalisations des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires et au respect des principes, notamment d'aménagement, déclinés dans l'OAP dont elle est l'objet.

---

## ARTICLE 1AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

---

### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé dur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être refusé en cas de nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

#### **En sus dans le secteur 1AUE1 :**

La desserte de la zone se fera via un accès principal depuis la RD937.

Aucun accès direct aux lots ne sera autorisé depuis la RD937.

Un second accès à la zone sera aménagé depuis la rue du 4 Septembre, reprenant le tracé de la voirie existante au cœur de la zone.

Chaque lot sera desservi par un accès automobile adapté au mode d'occupation des sols envisagé ne nuisant pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions et installations existantes avant la date d'approbation du PLU.

### **VOIRIE**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules utilitaires de collecte des ordures ou de défense incendie.

#### **En sus dans le secteur 1AUE1 :**

Les voies ouvertes à la circulation automobile auront une largeur de 6m minimum pour les voies à double sens de circulation et 4m minimum pour les voies à sens unique.

Les liaisons douces (cyclables et/ou piétonnes) auront une largeur minimum de 1,5m, et comporteront un aménagement paysager de 1m de largeur minimum afin de les isoler des voies ouvertes à la circulation automobile.

---

## ARTICLE 1AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### **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.

### **ASSAINISSEMENT**

#### *1. Eaux usées domestiques :*

- Dans les zones d'assainissement collectif :

Les constructions édifiées postérieurement à la mise en service du collecteur doivent obligatoirement être raccordées avant d'être occupées.

Conformément aux prescriptions de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, les constructions déjà édifiées et occupées au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordées dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

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

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du service assainissement.

Conformément à l'article L1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

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

Une participation au raccordement au réseau de collecte existe au droit de l'habitation, et sera inscrite sur l'arrêté d'urbanisme correspondant et réglée par le propriétaire au service assainissement d'Artois Comm.

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

- Dans les zones d'assainissement non collectif :

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

La filière d'assainissement pourra être de deux types différents : soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception), soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Dans ce cas, le dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm. Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Le service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm est tenu de procéder au contrôle de l'intégralité des dispositifs d'assainissement non collectif ainsi que de contrôler tous les projets d'implantations futures. Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement d'Artois Comm.

## 2. Eaux usées non domestiques et assimilées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques et assimilées domestiques au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement d'Artois Comm par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté et si nécessaire dans les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement, l'exploitant des ouvrages et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

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

## 3. Eaux pluviales :

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

Dans le cas d'un réseau séparatif, la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

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

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

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement d'Artois Comm. Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au service assainissement d'Artois Comm.

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

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

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

## **DESSERTE ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET RESEAU CABLE**

Il est fait obligation pour tout constructeur, aménageur ou lotisseur de réaliser, lors des travaux de voirie, les infrastructures nécessaires à la distribution en souterrain de l'électricité, du téléphone, de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

---

### **ARTICLE 1AUE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou de la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

---

### **ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER**

---

#### **Dans la zone 1AUE, à l'exception du secteur 1AUE1 :**

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 100m de l'axe de l'autoroute A26, et 75m de l'axe de la RD 937.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 35 mètres de l'axe de la RD941.

Les constructions autorisées doivent être implantées à l'alignement ou en recul des autres voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer et conformément à l'OAP dont elle est l'objet.

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>, l'implantation pourra se faire soit à l'alignement, soit avec un recul minimal d'1m, à condition que la destination des constructions et installations suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

#### **Dans le secteur 1AUE1 uniquement :**

Les constructions doivent être implantées :

- avec un seuil minimal de recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au sein de la zone.
- Des modulations peuvent être admises ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la voie, soit en fonction d'impératifs architecturaux.
- En bordure du C.D. n°937, toutes les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- En bordure de l'autoroute A26, toutes les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges du courant de Drouvin.

---

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

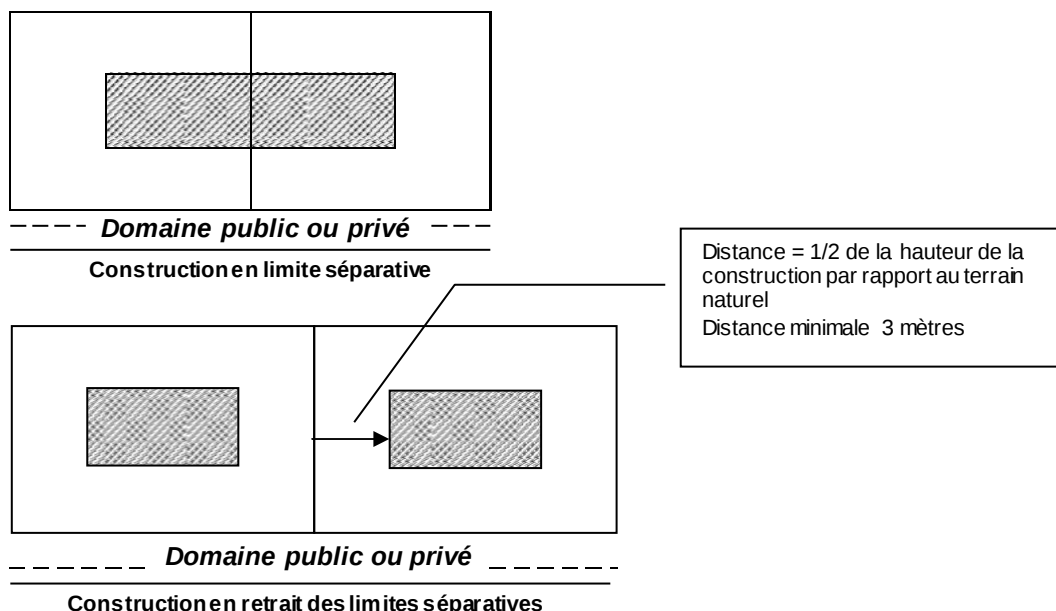
---

### IMPLANTATION EN LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives sous réserve de satisfaire aux règles de sécurité incendie.

### IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur les limites entre le terrain faisant l'objet d'une opération, et les terrains des propriétaires riverains, la marge d'isolement sera telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $H = 2 L$  avec un minimum de 3 mètres (5 mètres en secteur 1AUE1). Ce minimum peut être ramené à 1 mètre dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>, à condition que la destination des constructions et installations suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.



---

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

---

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

---

## ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol des constructions, dépôts et installations diverses, ne peut excéder 80% de la surface des terrains constituant l'unité foncière.

---

## ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La différence de niveau 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  $H = L$ .

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées ne peut dépasser 12m au point le plus haut, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

La règle sur les hauteurs ne s'applique pas pour les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, antennes, acrotères...etc.

---

## ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

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

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par une homogénéité de la volumétrie et par un traitement identique en qualité de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées au bâtiment principal.

Les clôtures sont facultatives. Les clôtures sont obligatoirement composées de dispositifs à claire-voie (type grillage) doublées ou non de haies arbustives composées d'essences locales. Les murs pleins ainsi que les murs bahuts sont interdits.

Seuls les murets techniques seront autorisés au droit des accès des parcelles.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtres, parpaings),
- Les bardages et couvertures en ciment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

### **En sus, dans le secteur 1AUE1 :**

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

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (parpaings, briques creuses...).

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

Les façades des bâtiments devront être traitées avec soin.

Les dépôts et aires de stockages devront être masqués par des écrans végétaux, ou faire l'objet d'une composition graphique.

Les toitures des bâtiments devront faire l'objet d'une attention toute particulière notamment en ce qui concerne la nature des matériaux, le positionnement des ouvertures et des souches techniques, et des couleurs.

L'aménagement de toitures végétalisées, et de tout autre dispositif technique visant à favoriser la récupération et la réutilisation des eaux pluviales, est fortement recommandé.

Les couvertures étanches à pente nulle seront évitées.

Les clôtures seront constituées de dispositifs à claire-voie doublés de haies arbustives composées d'essences locales. Leur hauteur est limitée à 2m. Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour des raisons de sécurité.

---

## **ARTICLE 1AUE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

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

Une partie des espaces de stationnement sera conçue de façon à limiter l'imperméabilisation des sols, à hauteur de 50% minimum de la surface.

Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

### **En sus dans le secteur 1AUE1 :**

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser est de :

- 1 place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux et commerces ;
- 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage d'artisanat ;
- 1 place pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage d'industrie ;
- 1 place par chambre pour les hébergements hôteliers ;
- 1 place pour 15m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les restaurants.

---

## **ARTICLE 1AUE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

### **Dans la zone 1AUE, à l'exception du secteur 1AUE1 :**

Les aires de stationnement découvertes devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m<sup>2</sup> de surface de parking. Les plantations devront être uniformément réparties sur l'unité foncière.

Les marges de recul et espaces verts devront comporter des plantations d'arbres de haute-tige, à raison de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> minimum. Ceux-ci pourront être regroupés sous forme de bouquets et devront être répartis sur l'ensemble de l'unité foncière.

Les marges de recul avec les propriétés privées devront comprendre des haies arbustives composées d'essences locales.

Des bouquets d'arbres et/ou des plantations arbustives viendront masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Les bassins de gestion des eaux pluviales seront paysagers.

Les plantations devront être réalisées en priorité avec des essences locales.

**Dans le secteur 1AUE1 uniquement :**

Les aires de stationnement découvertes réalisées sur le sol naturel devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 4 emplacements ; les plantations devront être judicieusement réparties et réalisées avec des essences locales.

Les aires de stockage extérieures devront être masquées par un écran végétal.  
Les marges de recul par rapport à la RD937 comporteront une haie vive doublée de séquences linéaires de bandes boisées d'essences locales.

Les marges de recul par rapport à l'A26 comporteront des bosquets arborés d'essences locales.

Les liaisons douces seront doublées d'un accompagnement végétal d'essences locales.

Les limites nord (vers la plaine agricole) et sud (le long de la rue du 4 Septembre) de la zone seront plantées d'un filtre paysager constitué d'une haie arbustive et arborée.

La limite ouest de la zone, le long du terri n°37, sera préservée en espace tampon paysager et planté d'essences locales (arborées et arbustives).

Les plantations devront notamment respecter le plan de paysagement de la zone.

---

**ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

## **ZONE A**

---

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

---

(Sauf conditions particulières fixées à l'article A2)

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, y compris le stationnement isolé des caravanes.

---

### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

---

Par mesure de prévention du risque lié au retrait-gonflement des argiles, dans cette zone, avant tout engagement de travaux, il est recommandé de consulter un bureau d'études spécialiste pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Par mesure préventive vis à vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non localisées, dans cette zone, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Dans l'ensemble de la zone A :

Sont autorisées :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- la création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, restent limités et constituent un prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation (art. L311-1 du Code Rural).
- les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation.
- Les activités de diversification telles que chambres et tables d'hôte, vente à la ferme, ferme pédagogique, accueil scolaire...etc., à condition de rester un complément à l'activité agricole principale.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (en application de l'article R 123-7 du Code de l'Urbanisme).
- les abris et les constructions annexes, si nécessaires à l'exploitation agricole.

En sus dans le secteur Ah :

- les extensions mesurées et les modifications des constructions existantes qui ne sont pas liées à l'activité agricole, limitées à 30% de la surface des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les constructions annexes à condition de ne pas dépasser 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

---

### **ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS**

---

#### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour les terrains constructibles ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie ou emprise publique ou privée, existante ou à créer la moins fréquentée.

Il est rappelé que les propriétés riveraines de l'autoroute A26 ne jouissent pas du droit d'accès sur cette infrastructure.

---

### **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **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.

#### **ASSAINISSEMENT**

1. Eaux usées domestiques :

- Dans les zones d'assainissement collectif :

Les constructions édifiées postérieurement à la mise en service du collecteur doivent obligatoirement être raccordées avant d'être occupées.

Conformément aux prescriptions de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, les constructions déjà édifiées et occupées au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordées dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

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

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du service assainissement.

Conformément à l'article L1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

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

Une participation au raccordement au réseau de collecte existe au droit de l'habitation, et sera inscrite sur l'arrêté d'urbanisme correspondant et réglée par le propriétaire au service assainissement d'Artois Comm.

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

- Dans les zones d'assainissement non collectif :

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

La filière d'assainissement pourra être de deux types différents : soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception), soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Dans ce cas, le dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm. Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Le service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm est tenu de procéder au contrôle de l'intégralité des dispositifs d'assainissement non collectif ainsi que de contrôler tous les projets d'implantations futures. Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement d'Artois Comm.

## 2. Eaux usées non domestiques et assimilées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques et assimilées domestiques au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement d'Artois Comm par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté et si nécessaire dans les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement, l'exploitant des ouvrages et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

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

### 3. Eaux pluviales :

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

Dans le cas d'un réseau séparatif, la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

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

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

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement d'Artois Comm. Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au service assainissement d'Artois Comm.

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

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

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

### **DESSERTE ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET RESEAU CABLE**

Il est fait obligation pour tout constructeur, aménageur ou lotisseur de réaliser, lors des travaux de voirie, les infrastructures nécessaires à la distribution en souterrain de l'électricité, du téléphone, de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

---

### **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

*Non réglementé.*

---

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER**

---

Pour l'ensemble de la zone A :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 100 m de l'axe de l'autoroute A26 et de l'axe de la RD941, et 75 m de l'axe de la RD937.

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>, l'implantation pourra se faire soit à l'alignement, soit avec un recul minimal d'1m, à condition que la destination des constructions et installations suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres des berges du Courant de Drouvin.

Dans le secteur Ah :

Les constructions et installations autorisées doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

---

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

---

Les constructions et installations autorisées devront s'implanter à 10 m minimum des limites séparatives. Ce minimum peut être ramené à 1 mètre :

- dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>, à condition que la destination des constructions et installations suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- Dans le cas d'extensions de constructions existantes.

---

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

---

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

Cette distance doit être au minimum de 3 m.

---

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

*Non réglementé*

---

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres au faîtage (un niveau habitable sur rez-de-chaussée). La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant aménagement.

Dans le secteur Ah, la hauteur des constructions et installations autorisées ne peut dépasser la hauteur de la construction principale déjà existante.

---

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

---

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

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtres, parpaings),
- Les bardages et couvertures en ciment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

---

## **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

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

---

## **ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les plantations devront être réalisées en priorité avec des essences locales.

---

## **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

## **ZONE N**

---

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

---

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, hormis les cas précisés à l'article N 2.

---

### **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

---

Par mesure de prévention du risque lié au retrait-gonflement des argiles, dans cette zone, avant tout engagement de travaux, il est recommandé de consulter un bureau d'études spécialiste pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Par mesure préventive vis à vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non localisées, dans cette zone, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Dans toute la zone N sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.
- Les aménagements et installations nécessaires à la mise en valeur touristique ou informative des sites.
- Les abris pour animaux.

En sus sont autorisés :

Dans le secteur Nh :

- les extensions mesurées et les modifications des constructions existantes, limitées à 30% de la surface des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les constructions annexes à condition de ne pas dépasser 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le secteur Ns :

- les aménagements sportifs et de loisirs.

---

### **ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour les terrains constructibles ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie ou emprise publique ou privée, existante ou à créer la moins fréquentée.

Il est rappelé que les propriétés riveraines de l'A26 ne jouissent pas du droit d'accès sur cette infrastructure.

Des interdictions d'accès sont également instaurées sur la RD937, ce qui implique des refus de permis de construire pour les bâtiments qui nécessiteraient un accès sur ces voies.

---

## ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### **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.

### **ASSAINISSEMENT**

#### *1. Eaux usées domestiques :*

- Dans les zones d'assainissement collectif :

Les constructions édifiées postérieurement à la mise en service du collecteur doivent obligatoirement être raccordées avant d'être occupées.

Conformément aux prescriptions de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, les constructions déjà édifiées et occupées au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordées dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

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

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du service assainissement.

Conformément à l'article L1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

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

Une participation au raccordement au réseau de collecte existe au droit de l'habitation, et sera inscrite sur l'arrêté d'urbanisme correspondant et réglée par le propriétaire au service assainissement d'Artois Comm.

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

- Dans les zones d'assainissement non collectif :

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

La filière d'assainissement pourra être de deux types différents : soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception), soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Dans ce cas, le dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm. Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Le service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm est tenu de procéder au contrôle de l'intégralité des dispositifs d'assainissement non collectif ainsi que de contrôler tous les projets d'implantations futures. Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement d'Artois Comm.

## 2. Eaux usées non domestiques et assimilées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques et assimilées domestiques au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement d'Artois Comm par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté et si nécessaire dans les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement, l'exploitant des ouvrages et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

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

## 3. Eaux pluviales :

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

Dans le cas d'un réseau séparatif, la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

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

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

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement d'Artois Comm. Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au service assainissement d'Artois Comm.

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

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

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

### **DESSERTE ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET RESEAU CABLE**

Il est fait obligation pour tout constructeur, aménageur ou lotisseur de réaliser, lors des travaux de voirie, les infrastructures nécessaires à la distribution en souterrain de l'électricité, du téléphone, de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

---

### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

*Non réglementé*

---

### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER**

---

Dans l'ensemble de la zone N :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 100 m de l'axe de l'autoroute A26 et de l'axe de la RD941, et 75 m de l'axe de la RD937.

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>, l'implantation pourra se faire soit à l'alignement, soit avec un recul minimal d'1m, à condition que la destination des constructions et installations suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges du Courant de Drouvin.

Dans le secteur Nh :

Les constructions et installations autorisées doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

---

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

---

Les installations et constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

**Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative :**

La marge d'isolement (L) entre le bâtiment à construire et la limite séparative doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m. Ce minimum peut être ramené à 1 mètre dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>, à condition que la destination des constructions et installations suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

---

#### **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 Ns, l'emprise au sol des constructions et installations autorisées ne peut excéder 30% de la surface des terrains constituant l'unité foncière.

---

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans le secteur Ns, la hauteur des constructions et installations autorisées ne peut dépasser 15 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

Dans le secteur Nh, la hauteur des constructions et installations autorisées ne peut dépasser la hauteur de la construction principale déjà existante.

---

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

---

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

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- les bardages et couvertures en ciment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

---

#### **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

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

---

#### **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

La règle suivante ne s'applique pas dans le secteur Ns.

Les surfaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement, doivent être obligatoirement traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

Les plantations devront être réalisées en priorité avec des essences locales.

---

#### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

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