

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU SUD

RÈGLEMENT

PLUI ARRÊTÉ LE **05.12.19**

PLUI APOUVÉ LE **25.03.21**

Dossier réalisé avec
le bureau d'études :



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DES CAMPAGNES DE L'ARTOIS
1050, AVENUE FRANÇOIS MITTERRAND
62810 AVESNES-LE-COMTE

03. 21. 220. 200
PLUI@CAMPAGNESARTOIS.FR
WWW.CAMPAGNESARTOIS.FR





SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
PARTIE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	7
I. Préambule.....	7
II. Champ d'application territorial du règlement.....	7
III. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....	7
IV. Division du territoire en zones	9
V. Adaptations mineures.....	10
VI. Modalités d'application du règlement.....	10
1. Dérogations	10
2. Structuration du règlement	11
VII. Rappel des servitudes ou obligations applicables à toutes les zones	12
PARTIE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	14
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	15
I. Section 1- Affectation des sols et destinations des constructions.....	17
Article U1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites.....	18
Article U2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	19
Article U3 : Mixité fonctionnelle et sociale	20
II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	20
1. Volumétrie et implantation des constructions.....	20
Article U4 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	20
Article U5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	22
Article U6 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	22
Article U7 : Emprise au sol.....	23
Article U8 : Hauteur maximale des constructions	23
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	24
Article U9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.....	24
Article U10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale.....	25
Article U11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	25
Article U12 : Stationnement	25
III. Section 3-dispositions relatives aux équipements et réseaux.....	27
Article U13 : Desserte par les voies publiques ou privées	27
Article U14 : Desserte par les réseaux	28
Article U15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	29
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	30
I. Section 1- Affectation des sols et destinations des constructions.....	31
Article UE1 : Le usages, affectations de sols et constructions interdites	32
Article UE2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	32
Article UE3 : Mixité fonctionnelle et sociale	32
II. Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	33
1. Volumétrie et implantation des constructions.....	33
Article UE4 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	33
Article UE5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	34
Article UE6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	34
Article UE7 : Emprise au sol.....	34
Article UE8 : Hauteur maximale des constructions.....	34
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	35
Article UE9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	35
Article UE10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale.....	36
Article UE11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	36
Article UE12 : Stationnement	37

III. Section 3- dispositions relatives aux équipements et réseaux	38
Article UE13 : Desserte par les voies publiques ou privées	38
Article UE14 : Desserte par les réseaux	39
Article UE15 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	40
CHAPITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	41
I. Section 1- affectation des sols et destinations des constructions	42
Article UH1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites	43
Article UH2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	43
Article UH3 : Mixité fonctionnelle et sociale	45
II. Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	45
1. Volumétrie et implantation des constructions	45
Article UH4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	45
Article UH5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	45
Article UH6 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	46
Article UH7 : Emprise au sol	46
Article UH8 : Hauteur maximale des constructions	46
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	46
UH9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	46
Article UH10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	47
Article UH11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	47
Article UH12 : Stationnement	47
III. Section 3-dispositions relatives aux équipements et réseaux	47
Article UH13 : Desserte par les voies publiques ou privées	47
Article UH14 : Desserte par les réseaux	48
Article UH15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	49
CHAPITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT	50
I. Section 1- affectation des sols et destinations des constructions	51
Article UT1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites	52
Article UT2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	52
Article UT3 : Mixité fonctionnelle et sociale	53
II. Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	53
1. Volumétrie et implantation des constructions	53
Article UT4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	53
Article UT5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	53
Article UT6 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	54
Article UT7 : Emprise au sol	54
Article UT8 : Hauteur maximale des constructions	54
La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faitage	54
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	54
UT9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	54
Article UT10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	54
Article UT11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	54
Article UT12 : Stationnement	55
III. Section 3-dispositions relatives aux équipements et réseaux	55
Article UT13 : Desserte par les voies publiques ou privées	55
Article UT14 : Desserte par les réseaux	56
Article UT15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	57
PARTIE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	58
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	59
I. Section 1- Affectation des sols et destinations des constructions	60
Article 1AU1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites	61
Article 1AU2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	62
Article 1AU3 : Mixité fonctionnelle et sociale	63
II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	63

1. Volumétrie et implantation des constructions	63
Article 1AU4 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	63
Article 1AU5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	64
Article 1AU6 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	65
Article 1AU7 : Emprise au sol	65
Article 1AU8 : Hauteur maximale des constructions	65
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	65
Article 1AU9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	65
Article 1AU10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	66
Article 1AU11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	66
Article 1AU12 : Stationnement	66
IV. Section 3-dispositions relatives aux équipements et réseaux	68
Article 1AU13 : Desserte par les voies publiques ou privées	68
Article 1AU14 : Desserte par les réseaux	69
Article 1AU15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	70
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	71
I. Section 1- Affectation des sols et destinations des constructions	72
II. Zone 1AUE : Usage des sols et destination des constructions	73
Article 1AUE1 : Le usages, affectations de sols et constructions interdites	73
Article 1AUE2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	73
Article 1AUE3 : Mixité fonctionnelle et sociale	73
III. Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	74
1. Volumétrie et implantation des constructions	74
Article 1AUE4 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .	74
Article 1AUE5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	75
Article 1AUE6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	75
Article 1AUE7 : Emprise au sol	76
Article 1AUE8 : Hauteur maximale des constructions	76
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	76
Article 1AUE9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	76
Article 1AUE10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	77
Article 1AUE11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	77
Article 1AUE12 : Stationnement	78
IV. Section 3-dispositions relatives aux équipements et réseaux	80
Article 1AUE13 : Desserte par les voies publiques ou privées	80
Article 1AUE14 : Desserte par les réseaux	81
Article 1AUE15 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	82
PARTIE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	83
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	84
I. Section 1-Affectation des sols et destinations des constructions	86
Article A1 : les usages, affectations de sols et constructions interdites	87
Article A2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	87
Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale	90
II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	90
1. Volumétrie et implantation des constructions	90
Article A4 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	90
Article A5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	91
Article A6 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	92
Article A7 : Emprise au sol	92
Article A8 : Hauteur maximale des constructions	92
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	93
Article A9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	93
Article A10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	94
Article A11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	95

Article A12 : Stationnement	95
III. Section 3-dispositions relatives aux équipements et réseaux	96
Article A13 : Desserte par les voies publiques ou privées	96
Article A14 : Desserte par les réseaux	97
Article A15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	98
CHAPITRE II– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	99
I. Affectation des sols et destinations des constructions	100
Article N1 : les usages, affectations de sols et constructions interdites	106
Article N2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	106
Article N3 : Mixité fonctionnelle et sociale	108
II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	108
1. Volumétrie et implantation des constructions	108
Article N4 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	108
Article N5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	109
Article N6 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	110
Article N7 : Emprise au sol	110
Article N8 : Hauteur maximale des constructions	110
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	111
Article N9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	111
Article N10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	112
Article N11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	113
Article N12 : Stationnement	113
III. Section 3-dispositions relatives aux équipements et réseaux	114
Article N13 : Desserte par les voies publiques ou privées	114
Article N14 : Desserte par les réseaux	115
Article N15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	116
PARTIE IV : LEXIQUE	117
I. Destinations et sous-destinations	117
II. Définitions et schémas explicatifs	120
LISTES DES ESSENCES LOCALES	129

PARTIE I - DISPOSITIONS GENERALES

I. Préambule

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.151-8 à L.151-42 et aux articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement et ses documents graphiques constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements des sols.

Le règlement est accompagné d'un rapport de présentation, d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, de documents graphiques et notamment de plans de zonage ainsi que des annexes prévues aux articles R.151-51 à R.151-53 du Code de l'Urbanisme.

II. Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la partie sud de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois, à savoir les communes suivantes : **Amplier, Barly, Bavincourt l'Arbret, Beaudricourt, Beaufort-Blavincourt, Berlencourt-le-Cauroy, Bienvillers-au-Bois, Canettemont, Couin, Coullemont, Couturelle, Denier, Estrée-Wamin, Famechon, Gaudiempré, Givenchy-le-Noble, Grand-Rullecourt, Grincourt-lès-Pas, Halloy, Hannescamps, Hénu, Houvin-Houvigneul, Humbercamps, Ivergny, Le Souich, Liencourt, Lignereuil, Magnicourt-sur-Canche, Mondicourt, Orville, Pas-en-Artois, Pommera, Pommier, Rebreuve-sur-Canche, Rebreuviette, Saint-Amand, Sars-le-Bois, Sarton, Saulty, Sombrin, Sus-Saint-Léger, Thièvres, Warlincourt-lès-Pas, Warluzel.**

III. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

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

Certaines règles du règlement national d'urbanisme ont un caractère d'ordre public, et restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-26) ;

-à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme ne sont applicables qu'au stade de la délivrance des autorisations d'occupation du sol, mais font obstacle à la délivrance d'autorisations régulières au regard des seules dispositions du document local d'urbanisme.

2°/ L'article L.102-13 qui permet d'opposer le sursis à statuer :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

II- Prévalent sur les dispositions du PLUi :

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

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, (article L.442-9 du code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager si à cette date le lotissement est couvert par un PLUi. L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis.

3°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme), à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

5°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLUi en dispose autrement.

6°/Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

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

1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment les arrêtés préfectoraux des 23 août 1999 et 14 novembre 2001.

IV. Division du territoire en zones

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

- **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation.
- **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques font également apparaître :

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et aux continuités écologiques.
- **Les risques** recensés sur le territoire,
- **Les chemins, les éléments de patrimoine urbain et naturel à préserver,**
- **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination,**
- **Les exploitations agricoles....**

V. Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par exemple, ont pu être jugées régulières les adaptations suivantes : la desserte d'une parcelle par un chemin d'une largeur inférieure de 18 cm aux 6 mètres exigés (CE, 26 avril 1989, N° 72417) ; Un décalage de 20 cm de la ligne de construction autorisée (CE 21 juill. 1989, n° 66091) ; Un dépassement de 85 cm de la hauteur maximale autorisée sur une des façades de la construction (CE 15 nov. 2000, n° 194649).

VI. Modalités d'application du règlement

1. **Dérogations**

Les seules dérogations autorisées sont celles expressément prévues par la loi. Conformément aux articles L.152-4, L.152-5 et L.152-6 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut notamment, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraintes à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraintes à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;
- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes, d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ou de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

2. Structuration du règlement

Le présent règlement comporte :

- Un règlement pour chaque zone,
- Une aide à la lecture du règlement et un lexique.

Chaque règlement de zone est structuré selon les grandes sections et articles suivants en référence au contenu du règlement précisé aux articles R.151-37 et suivants du Code de l'Urbanisme :

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : les usages, affectations de sols et constructions interdites

Article 2 : les types d'activités et les constructions admises sous conditions

Article 3 : les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Volumétrie et implantation des constructions

Article 4 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques Article 5 : implantation par rapport aux limites séparatives

Article 6 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 7 : emprise au sol des constructions

Article 8 : hauteur maximale des constructions

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 10 : obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 11 : obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

Stationnement

Article 12 : obligations de réalisation d'aires de stationnement

SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 13 : desserte par les voies publiques ou privées

Article 14 : desserte par les réseaux

Article 15 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

VII. Rappel des servitudes ou obligations applicables à toutes les zones

- Certaines zones sont concernées par la **présence de captages d'eau potable** pour lesquels des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée sont identifiés. Tout pétitionnaire prendra connaissance des Déclarations d'Utilité Publique annexées au PLUi concernant ces captages lesquelles fixent des dispositions prévalent à celui du règlement du PLUi dès lors qu'elles sont plus contraignantes.
- **Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23** du Code de l'urbanisme et repérés au plan patrimoine architectural urbain et paysager ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation. Ils sont soumis à un régime de déclaration préalable en cas de travaux et à l'exigence d'un permis de démolir préalablement à leur destruction.
- **Permis de démolir** : Conformément aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction dans une Commune ou une partie de Commune où le Conseil Municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. Le permis de démolir est exigible dans tous les cas, lorsque les travaux envisagés se situent :
 - Sur un site situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable,
 - Dans les abords des monuments historiques, ou inscrits au titre des monuments historiques,
 - Dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière,
 - Dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement, ou identifié comme devant être protégé en étant situé à l'intérieur d'un périmètre délimité par le PLUi.
- Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des **éléments du patrimoine archéologique** ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde. Les arrêtés ainsi que les zones de présomption de prescriptions archéologiques figurent en annexe du document PLUi.
- **Certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance** pour leur implantation par rapport aux habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies par les **Règlements Sanitaires Départementaux (RSD)** ou par la **règlementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**. Le principe de réciprocité énoncé à l'article L.111-3 du Code Rural impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles et prévoit des cas d'exception.
- Conformément à la loi n°95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier codifiée aux articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites, sauf dérogations prévues, en dehors des espaces urbanisés des communes, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. L'article L.111-7 rappelle que cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments

d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public et enfin à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- **Obligation d'isolation phonique le long des axes terrestres classés bruyants** : Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des infrastructures terrestres de catégorie 1, ainsi que dans une bande de 250 mètres de part et d'autre des infrastructures terrestres de catégorie 2 et dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des infrastructures terrestres de catégorie 3 telles qu'indiquées dans les annexes du PLUi, **les constructions sont soumises à des normes d'isolation acoustiques** conformément à l'article R.111-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, aux articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement, aux décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et aux arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.
- **Le territoire est concerné par des canalisations de gaz**. En ce sens, il est obligatoire d'informer GRT gaz de toute demande de permis de construire, de certificats d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans une zone concernée par l'un de ces ouvrages.

PARTIE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

■ Caractère de la Zone

Il s'agit de la zone urbanisée du territoire. Sa vocation est mixte : elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des quartiers d'habitation.

La zone U est scindée en plusieurs secteurs :

- **Ua**, qui correspond au centre ancien des communes,
- **Uas**, un secteur de la zone urbaine qui présente des enjeux naturels (ZNIEFF et/ou zone à dominante humide),
- **Ub**, qui correspond aux extensions périphériques et à l'habitat pavillonnaire,
- **Uj**, qui correspond aux fonds de jardins.

■ OAP « entrée de village »

Il convient d'être compatible avec les orientations fixées dans les secteurs concernés, en termes d'implantation, d'aspect extérieur, et de traitement environnemental aux abords des constructions.

■ Prise en compte des risques sur la zone

Le territoire peut être concerné par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux**. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Concernant la **sensibilité aux remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est faible à très élevé (nappe affleurante) sur le territoire. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le territoire est également concerné par le **risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées**. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend des **éléments de patrimoine urbain protégés** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ainsi que **des éléments de patrimoine naturel** au titre de l'article L.151-23 du même Code. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une

demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

La zone comprend également **des chemins à préserver** au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme.

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

I. Section 1- Affectation des sols et destinations des constructions

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Zone U : sont admises les destinations et sous-destinations cochées «X»</i>	<i>Sous conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Article U1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

- La création de nouvelles exploitations agricoles,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes et de camping-car hors des terrains aménagés,
- L'ouverture de toute carrière,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation autorisés,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.
Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme :	A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article suivant, sont autorisés tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine urbain à protéger.
Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :	La continuité des fossés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

Dispositions relatives à la prise en compte des risques

Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage :	Les sous-sols sont interdits, les caves étanches sont autorisées.
---	---

Article U2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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

-La création, la transformation et l'extension de bâtiments ou installations agricoles sous réserve qu'ils soient liés à une exploitation déjà présente sur la zone, et dans la mesure où, ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant, et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites).

-Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées.

■ Dans le secteur Uj :

Seules les annexes et les extensions sont admises.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme :

- Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
- La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Pour les éléments de patrimoine végétal protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :	L'abattage ou l'arrachage d'éléments de patrimoine végétal à protéger est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu ou arraché doit être compensé : 2 arbres replantés pour un arbre abattu et 2 mètres de haies replantés pour 1 mètre arraché. L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.
---	--

Dispositions relatives à la prise en compte des risques

Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage :	Une rehausse des constructions principales est imposée, entre 0,4 et 1 mètre, par rapport au niveau de la voirie, selon l'importance du risque. La rehausse sera à déterminer lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
---	--

Article U3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

Article U4 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

A. Dispositions générales :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

- 3) Dans le cas de 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.
- 5) Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 6) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

B. Règles d'implantation :

La façade sur voie (de desserte) de la construction principale peut être implantée soit :

Ua	Ub	Uj
- A la limite d'emprise des voies publiques ou privées, - Avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines existantes, - Avec un recul minimal de 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées. - En cas de retrait, l'alignement est marqué par la clôture. - Dans tous les cas, les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 30m à compter de la limite d'emprise de la voie de desserte.	- Avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines existantes, - Avec un recul minimal de 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées. - Dans tous les cas, les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 30m à compter de la limite d'emprise de la voie de desserte.	- Il n'est pas fixé de règles.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les fossés et cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations devront être implantées à au moins 6 mètres de la crête de la berge des cours d'eau et des fossés.

Article U5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. Dispositions générales :

- 1) Dans le cas de 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.
- 3) Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B. Règles d'implantation :

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

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives est autorisée, **hormis pour les bâtiments agricoles, qui doivent être implantés en retrait.**

A. Implantation en retrait

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimale est ramenée à un mètre pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage.

Article U6 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance d'au moins 1 mètre pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article U7 : Emprise au sol

Dans le secteur Uj, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50m².

Dans le secteur Uas, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de l'unité foncière.

Article U8 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

	Hauteur maximale en Ua	Hauteur maximale en Ub	Hauteur Maximale En Uj
CINASPIC	Il n'est pas fixé de règle.	Il n'est pas fixé de règle.	Il n'est pas fixé de règle.
Exploitation agricole et forestière	12 mètres au faitage	12 mètres au faitage	Constructions non autorisées en Uj
Toutes autres constructions	11 m au faitage et 9 mètres à l'acrotère pour les constructions principales. Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faitage homogène, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faitage de ce front bâti. Des hauteurs plus importantes sont admises, si le projet s'intègre dans l'environnement immédiat en termes de volume et d'implantation. 4 m au faitage pour les annexes non accolées. La hauteur des annexes ou extensions accolées est limitée à la hauteur du bâtiment principal.	11 m au faitage et 9 mètres à l'acrotère pour les constructions principales. 4 m au faitage pour les annexes non accolées. La hauteur des annexes ou extensions accolées est limitée à la hauteur du bâtiment principal.	4 m au faitage pour les annexes non accolées. La hauteur des annexes ou extensions accolées est limitée à la hauteur du bâtiment principal.



Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme:

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

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

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article U9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

I. Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

Sont interdits :

-l'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc..) sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures,

-tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

En sus, dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.

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



II. Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

En cas de clôture défensive, un recul de 3 mètres par rapport au domaine public est exigé. Leur hauteur est limitée à 3 mètres.

En sus, dans le secteur Uas, les clôtures doivent être perméables.

<i>Dispositions relatives à la prise en compte des risques</i>	
Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage :	Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres ou végétalisées, pour conserver le libre écoulement des eaux.

Article U10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article U11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- 1) Les espaces non imperméabilisés doivent représenter au moins 20% de la surface totale de l'unité foncière.
- 2) La plantation d'essences végétales locales est imposée.
- 3) Les surfaces libres doivent être obligatoirement plantées ou aménagées.
- 4) Les dépôts et espaces de stockage doivent être masqués par un traitement végétal permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voiries et espaces ouverts.
- 5) Les nouvelles aires de stationnement devront être perméables.

Article U12 : Stationnement

A. Principes généraux :

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

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

Les groupes de plus de deux garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposées sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est rendu nécessaire.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager, ou faire aménager, sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

B. Nombre de place de stationnement exigé

Destination	Règles
Habitation	
Logement	2 places par logement, y compris en cas de création de logements issue d'un changement de destination ou d'une division. Dans le cadre d'une opération d'aménagement à destination principale d'habitation, deux places visiteurs doivent être réalisées par tranche de 5 logements.
Logements locatifs sociaux	1 place par logement.
Toute autre destination ou sous-destination	
L'aménagement de surface suffisante doit être réservé pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service, ainsi que pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.	
Stationnement des cycles	
Pour les immeubles collectifs, 1,5 m ² par logement devront être prévus pour le stationnement des cycles.	

III. Section 3-dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article U13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

1) Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.
- d) Les accès devront présenter une largeur minimale de 3 mètres.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Voirie :

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
 - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;

- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;

2) Les voies à double sens ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur d'au moins 8 mètres dont 5 mètres de chaussée.

3) Les voies à sens unique ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur d'au moins 7 mètres dont 4 mètres de chaussée.

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

Article U14 : Desserte par les réseaux

A. Alimentation en eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Le raccordement sur le réseau public de collecte des eaux usées devra être effectué conformément au règlement de service d'assainissement collectif de la Communauté de Communes applicable dans la commune.
- Les modalités d'évacuation des eaux usées assimilées domestiques sont définies par le règlement de service d'assainissement collectif de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois et de son annexe.

Eaux usées non domestiques

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Le rejet d'eaux usées non domestique au réseau public de collecte des eaux usées est soumis à autorisation préalable de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois conformément au Code de la Santé Publique et aux dispositions du règlement de service d'assainissement de la Communauté de Communes. En cas d'autorisation, une convention spéciale de déversement entre le propriétaire et l'exploitant à l'origine du rejet et la Communauté de Communes définira les conditions de rejet et les obligations afférentes.

Eaux pluviales :

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau séparatif pluvial est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

Lorsque le réseau d'assainissement est de type unitaire, le rejet des eaux pluviales peut être accepté sur demande de la personne à l'origine du rejet et sous certaines conditions par le service d'assainissement de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois.

Il est préconisé d'installer des dispositifs de récupération des eaux pluviales.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article U15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux activités économiques.

■ Prise en compte des risques sur la zone

Le territoire peut être concerné par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux**. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Concernant **la sensibilité aux remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est faible à très élevé (nappe affleurante) sur le territoire. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le territoire est également concerné par **le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées**. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend des **éléments de patrimoine naturel** au titre de l'article L.151-23 du même Code. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

I. Section 1- Affectation des sols et destinations des constructions

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sont admises les destinations et sous-destinations cochées «X»</i>	<i>Sont admises sous conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		X
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	



Article UE1 : Le usages, affectations de sols et constructions interdites

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article suivant.

Article UE2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances ou pollutions qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- La création, l'extension ou les annexes des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements.
- Les CINASPIC,
- Les dépôts liés aux activités existantes, sous réserve d'être non visibles du domaine public ou masqués.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés.

Article UE3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

Article UE4 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

A. Dispositions générales :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas 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, la présente disposition s'applique à



chacune des parcelles issues de la division.

4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait égal à $H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

5) Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

B. Règles d'implantation :

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera à au moins :

-20 mètres depuis l'axe central de la RN25,

-5 mètres de l'emprise des autres voies.

-2 mètres des voies pour les auvents.

Une harmonie par rapport aux constructions voisines devra être recherchée.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme

Pour les fossés et cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations devront être implantées à au moins 6 mètres de la crête de la berge des cours d'eau et des fossés.

Article UE5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. Dispositions générales :

1) Dans le cas 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

2) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

3) Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4) La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur ($H/2$) sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Article UE6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance d'au moins 1 mètre pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UE7 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UE8 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement. Le point le plus haut d'une construction est le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

	Hauteur maximale en UE
CINASPIC	Il n'est pas fixé de règle.
Logements	9 mètres au faitage 4 m au faitage pour les annexes non accolées.
Toutes autres constructions	20 mètres au faitage. Les règles ne sont pas applicables pour les installations liées au process de production.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I. Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finition, couleurs) et

rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes,
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenant ou non à la construction principale, devront être traitées en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra respecter les principes d'édification (gabarits, rythme d'implantation, hiérarchie des niveaux etc.) des constructions voisines dans un souci d'harmonie de l'ensemble bâti ainsi constitué.

Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures,
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- l'utilisation de matériaux dégradés.

Façades :

- Les façades ne pourront pas comporter plus de 3 matériaux différents.
- Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage ; les couleurs vives et le blanc en teinte principale et en toiture sont proscrites.

Toitures :

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en cherchant à limiter leur impact visuel.

III. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure peut être admise pour des raisons de sécurité liées à l'activité.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies végétales,
- soit par des dispositifs à claire-voie doublés ou non d'une haie.

En cas de clôture défensive, un recul de 3 mètres par rapport au domaine public est exigé. Leur hauteur est limitée à 3 mètres.

**Article UE10 : Obligations en matière de performance
énergétique et environnementale**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article UE11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- 1) Les essences locales sont imposées.
- 2) Les surfaces libres doivent être obligatoirement plantées ou aménagées.
- 3) Les dépôts, installations techniques visibles, depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.
- 4) Les espaces non imperméabilisés doivent représenter au moins 20% de la surface totale de l'unité foncière, dont 10% plantés.

Article UE12 : Stationnement

Principes généraux :

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

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

Les groupes de plus de deux garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposées sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est rendu nécessaire.

B. Nombre de place de stationnement exigé

Destination	Règles
Habitation	
Logement	2 places par logement.
Bureaux	
Deux places à partir de 150m ² de surface de plancher et une supplémentaire par tranche de 50m ² .	

Toute autre destination ou sous-destination

L'aménagement de surface suffisante doit être réservé pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service, ainsi que pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Stationnement des cycles

Bureau

Une place pour 20 emplois.

Bornes de recharge pour véhicules électriques

Pour toutes les destinations de construction, il est imposé une borne de recharge voiture et une borne de recharge vélo pour 35 places de stationnement.

III. Section 3- dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article UE13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

1) Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);

- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.
- d) Les accès devront présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Voirie :

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
 - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
 - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
- 2) Les voies à double sens ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur d'au moins 8 mètres dont 5 mètres de chaussée.
- 3) Les voies à sens unique ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur d'au moins 7 mètres dont 4 mètres de chaussée.
- 4) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Article UE14 : Desserte par les réseaux

A. Alimentation en eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Le raccordement sur le réseau public de collecte des eaux usées devra être effectué conformément au règlement de service d'assainissement collectif de la Communauté de Communes applicable dans la commune.
- Les modalités d'évacuation des eaux usées assimilées domestiques sont définies par le règlement de service d'assainissement collectif de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois et de son annexe.

Eaux usées non domestiques

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Le rejet d'eaux usées non domestique au réseau public de collecte des eaux usées est soumis à autorisation préalable de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois conformément au Code de la Santé Publique et aux dispositions du règlement de service d'assainissement de la Communauté de Communes. En cas d'autorisation, une convention spéciale de déversement entre le propriétaire et l'exploitant à l'origine du rejet et la Communauté de Communes définira les conditions de rejet et les obligations afférentes.

Eaux pluviales :

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau séparatif pluvial est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

Lorsque le réseau d'assainissement est de type unitaire, le rejet des eaux pluviales peut être accepté sur demande de la personne à l'origine du rejet et sous certaines conditions par le service d'assainissement de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois.

Il est préconisé d'installer des dispositifs de récupération des eaux pluviales.



C. Distribution électrique, téléphonique et de télédiffusion :

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article UE15 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



CHAPITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

■ Prise en compte des risques sur la zone

Le territoire peut être concerné par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux**. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Concernant la **sensibilité aux remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est faible à très élevé (nappe affleurante) sur le territoire. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le territoire est également concerné par le **risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées**. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend des **éléments de patrimoine urbain protégés** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ainsi que **des éléments de patrimoine naturel** au titre de l'article L.151-23 du même Code. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

La zone comprend également **des chemins à préserver** au titre de l'article L. 151-38 du code de l'Urbanisme.

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

I. Section 1- affectation des sols et destinations des constructions

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sont admises les destinations et sous-destinations cochées «X»</i>	<i>Sont admises sous conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Article UH1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles admises sous conditions à l'article suivant.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.
Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme :	A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article suivant, sont autorisés tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine urbain à protéger.
Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :	La continuité des fossés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

Dispositions relatives à la prise en compte des risques

Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage :	Les sous-sols sont interdits, les caves étanches sont autorisées.
---	---

Article UH2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- 1) Les constructions et installations nécessaires nécessaire aux services publics et d'intérêt collectif.
- 2) 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- y compris les ouvrages hydrauliques.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme :	- Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger. - La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble. - Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.
Pour les éléments de patrimoine végétal protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :	L'abattage ou l'arrachage d'éléments de patrimoine végétal à protéger est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu ou arraché doit être compensé : 2 arbres replantés pour un arbre abattu et 2 mètres de haies replantés pour 1 mètre arraché. L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Dispositions relatives à la prise en compte des risques

Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage :	Une rehausse des constructions principales est imposée, entre 0,4 et 1 mètre, par rapport au niveau de la voirie, selon l'importance du risque. La rehausse sera à déterminer lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
---	--

Article UH3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

Article UH4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

B. Dispositions générales :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.
- 5) Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Article UH5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres.

Article UH6 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance d'au moins 1 mètre pour

permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UH7 : Emprise au sol

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

Article UH8 : Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UH9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

I. Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

II. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 2 mètres.

En cas de clôture défensive, un recul de 3 mètres par rapport au domaine public est exigé. Leur hauteur est limitée à 3 mètres.

Dispositions relatives à la prise en compte des risques

Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage :

Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres ou végétalisées, pour conserver le libre écoulement des eaux.

Article UH10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article UH11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

La plantation d'essences végétales locales est imposée.

Article UH12 : Stationnement

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

III. Section 3-dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article UH13 : Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès :

1) Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

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

e) L'accès doit présenter une largeur minimale de 4 mètres.

B. Voirie :

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

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

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

Article UH14 : Desserte par les réseaux

A. Alimentation en eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Le raccordement sur le réseau public de collecte des eaux usées devra être effectué conformément au règlement de service d'assainissement collectif de la Communauté de Communes applicable dans la commune.
- Les modalités d'évacuation des eaux usées assimilées domestiques sont définies par le règlement de service d'assainissement collectif de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois et de son annexe.

Eaux usées non domestiques

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Le rejet d'eaux usées non domestique au réseau public de collecte des eaux usées est soumis à autorisation préalable de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois conformément au Code de la Santé Publique et aux dispositions du règlement de service d'assainissement de la Communauté de Communes. En cas d'autorisation, une convention spéciale de déversement entre le propriétaire et l'exploitant à l'origine du rejet et la Communauté de Communes définira les conditions de rejet et les obligations afférentes.

Eaux pluviales :

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau séparatif pluvial est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

Lorsque le réseau d'assainissement est de type unitaire, le rejet des eaux pluviales peut être accepté sur demande de la personne à l'origine du rejet et sous certaines conditions par le service d'assainissement de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois.

Il est préconisé d'installer des dispositifs de récupération des eaux pluviales.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article UH15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des constructions et installations liées à des aménagements de loisirs et d'habitat touristique.

■ Prise en compte des risques sur la zone

Le territoire peut être concerné par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux**. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Concernant la **sensibilité aux remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est faible à très élevé (nappe affleurante) sur le territoire. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le territoire est également concerné par le **risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées**. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend **des éléments de patrimoine naturel** protégés au titre de l'article L.151-23 du même Code.

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

I. Section 1- affectation des sols et destinations des constructions

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sont admises les destinations et sous-destinations cochées «X»</i>	<i>Sont admises sous conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		X
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Article UT1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles admises sous conditions à l'article suivant.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme

Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

La continuité des fossés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

Article UT2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- 1) Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur, l'habitat léger de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes.
- 2) Les constructions à usage d'activité utiles au fonctionnement de l'activité touristique : bureau, épicerie, sanitaires, local techniques, salle polyvalente...
- 3) Les installations, constructions, aménagements liés à des activités de loisirs.
- 4) Les bâtiments et leurs extensions nécessaires au fonctionnement des installations autorisées dont ceux d'habitation principale destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations ;
- 5) Les constructions et installations nécessaires nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif énumérés dans les destinations ci-dessus.
- 6) 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- y compris les ouvrages hydrauliques.

Article UT3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

Article UT4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

A. Dispositions générales :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait égal à $H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
- 5) Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Article UT5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres.

Article UT6 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance d'au moins 1 mètre pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UT7 : Emprise au sol

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

Article UT8 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faitage.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UT9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

I. Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

II. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 2 mètres.

Article UT10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article UT11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

La plantation d'essences végétales locales est imposée.

Article UT12 : Stationnement

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

III. Section 3-dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article UT13 : Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès :

1) Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.
- d) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
- e) L'accès doit présenter une largeur minimale de 4 mètres.

B. Voirie :

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

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

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

Article UT14 : Desserte par les réseaux

A. Alimentation en eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Le raccordement sur le réseau public de collecte des eaux usées devra être effectué conformément au règlement de service d'assainissement collectif de la Communauté de Communes applicable dans la commune.
- Les modalités d'évacuation des eaux usées assimilées domestiques sont définies par le règlement de service d'assainissement collectif de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois et de son annexe.

Eaux usées non domestiques

Les eaux résiduelles et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Le rejet d'eaux usées non domestique au réseau public de collecte des eaux usées est soumis à autorisation préalable de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois conformément au

Code de la Santé Publique et aux dispositions du règlement de service d'assainissement de la Communauté de Communes. En cas d'autorisation, une convention spéciale de déversement entre le propriétaire et l'exploitant à l'origine du rejet et la Communauté de Communes définira les conditions de rejet et les obligations afférentes.

Eaux pluviales :

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau séparatif pluvial est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

Lorsque le réseau d'assainissement est de type unitaire, le rejet des eaux pluviales peut être accepté sur demande de la personne à l'origine du rejet et sous certaines conditions par le service d'assainissement de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois.

Il est préconisé d'installer des dispositifs de récupération des eaux pluviales.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article UT15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

PARTIE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone non équipée ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, au fur à mesure de la réalisation des réseaux. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, services et aux activités peu nuisantes.

■ Prise en compte des risques sur la zone

Le territoire peut être concerné par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux**. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Concernant la **sensibilité aux remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est faible à très élevé (nappe affleurante) sur le territoire. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le territoire est également concerné par le **risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées**. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend des **éléments de patrimoine naturel** au titre de l'article L.151-23 du même Code. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

La zone comprend également **des chemins à préserver** au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme.

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



I. Section 1- Affectation des sols et destinations des constructions

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Zone 1AU : sont admises les destinations et sous-destinations cochées «X»</i>	<i>Sous conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Article 1AU1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

- Les exploitations agricoles et/ou forestières,
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes et de camping-car hors des terrains aménagés,
- L'ouverture de toute carrière,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation autorisés,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.
Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :	La continuité des fossés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

Dispositions relatives à la prise en compte des risques

Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage :	Les sous-sols sont interdits, les caves étanches sont autorisées.
---	---

Article 1AU2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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

-Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine végétal protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de patrimoine végétal à protéger est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu ou arraché doit être compensé : 2 arbres replantés pour un arbre abattu et 2 mètres de haies replantés pour 1 mètre arraché.

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

Dispositions relatives à la prise en compte des risques

Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage :

Une rehausse des constructions principales est imposée, entre 0,4 et 1 mètre, par rapport au niveau de la voirie, selon l'importance du risque. La rehausse sera à déterminer lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Article 1AU3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

Article 1AU4 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

A. Dispositions générales :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.
- 5) Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B. Règles d'implantation :

La façade sur voie (de desserte) de la construction principale peut être implantée soit :

- A la limite d'emprise des voies publiques ou privées,
- Avec un recul minimal de 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.
- Dans tous les cas, les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 30m à compter de la limite d'emprise de la voie de desserte.



Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les fossés et cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations devront être implantées à au moins 6 mètres de la crête de la berge des cours d'eau et des fossés.

Article 1AU5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. Dispositions générales :

Dans le cas de 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

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

B. Règles d'implantation :

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

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

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

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement ;
- Les annexes dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage.

B. Implantation en retrait

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimale est ramenée à un mètre pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage.



Article 1AU6 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance d'au moins 1 mètre pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 1AU7 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AU8 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

Hauteur maximale en 1AU	
CINASPIC	Il n'est pas fixé de règle.
Toutes constructions	autres
	11 m au faitage et 9 mètres à l'acrotère pour les constructions principales.
	4 m au faitage pour les annexes non accolées.
	La hauteur des annexes ou extensions accolées est limitée à la hauteur du bâtiment principal.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

I. Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

Sont interdits :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

II. Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

En cas de clôture défensive, un recul de 3 mètres par rapport au domaine public est exigé. Leur hauteur est limitée à 3 mètres.

Dispositions relatives à la prise en compte des risques	
Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage :	Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres ou végétalisées, pour conserver le libre écoulement des eaux.

Article 1AU10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article 1AU11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- 1) Les espaces non imperméabilisés doivent représenter au moins 20% de la surface totale de l'unité foncière.
- 2) La plantation d'essences végétales locales est imposée.
- 3) Les surfaces libres doivent être obligatoirement plantées ou aménagées.
- 4) Les dépôts et espaces de stockage doivent être masqués par un traitement végétal permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voiries et espaces ouverts.
- 5) Les nouvelles aires de stationnement devront être perméables.

Article 1AU12 : Stationnement

A. Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être

réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

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

Les groupes de plus de deux garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposées sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est rendu nécessaire.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager, ou faire aménager, sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

B. Nombre de place de stationnement exigé

Destination	Règles
Habitation	
Logement	2 places par logement, y compris en cas de création de logements issue d'un changement de destination ou d'une division. Dans le cadre d'une opération d'aménagement à destination principale d'habitation, deux places visiteurs doivent être réalisées par tranche de 5 logements.
Logements locatifs sociaux	1 place par logement.
Toute autre destination ou sous-destination	
L'aménagement de surface suffisante doit être réservé pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service, ainsi que pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.	
Stationnement des cycles	

Pour les immeubles collectifs, 1,5 m² par logement devront être prévus pour le stationnement des cycles.

III : Section 3-dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article 1AU13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

1) Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.
- d) Les accès devront présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Voirie :

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
 - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
 - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
- 2) Les voies à double sens ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur d'au moins 8 mètres dont 5 mètres de chaussée.
- 3) Les voies à sens unique ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur d'au moins 7 mètres dont 4 mètres de chaussée.
- 4) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Article 1AU14 : Desserte par les réseaux**A. Alimentation en eau potable**

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

B. Assainissement**Eaux usées domestiques :**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Le raccordement sur le réseau public de collecte des eaux usées devra être effectué conformément au règlement de service d'assainissement collectif de la Communauté de Communes applicable dans la commune.
- Les modalités d'évacuation des eaux usées assimilées domestiques sont définies par le règlement de service d'assainissement collectif de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois et de son annexe.

Eaux usées non domestiques

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.



Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Le rejet d'eaux usées non domestique au réseau public de collecte des eaux usées est soumis à autorisation préalable de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois conformément au Code de la Santé Publique et aux dispositions du règlement de service d'assainissement de la Communauté de Communes. En cas d'autorisation, une convention spéciale de déversement entre le propriétaire et l'exploitant à l'origine du rejet et la Communauté de Communes définira les conditions de rejet et les obligations afférentes.

Eaux pluviales :

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau séparatif pluvial est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

Lorsque le réseau d'assainissement est de type unitaire, le rejet des eaux pluviales peut être accepté sur demande de la personne à l'origine du rejet et sous certaines conditions par le service d'assainissement de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois.

Il est préconisé d'installer des dispositifs de récupération des eaux pluviales.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

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

2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article 1AU15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone non équipée ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, au fur à mesure de la réalisation des réseaux. Elle est destinée aux activités économiques. Certaines zones font l'objet d'une étude dite « Loi Barnier » :

- Site de Saulty : extension d'une activité économique ;
- Site de Saulty-la Herlière.

■ Prise en compte des risques sur la zone

Le territoire peut être concerné par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux**. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Concernant **la sensibilité aux remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est faible à très élevé (nappe affleurante) sur le territoire. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le territoire est également concerné par **le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées**. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

■ Outils de protection sur la zone

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

I. Section 1- Affectation des sols et destinations des constructions

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sont admises les destinations et sous-destinations cochées «X»</i>	<i>Sont admises sous conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		X
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Article 1AUE1 : Le usages, affectations de sols et constructions interdites

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article suivant.

Article 1AUE2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

-Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances ou pollutions qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.

-La création, l'extension ou les annexes des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements.

-Les CINASPIC,

- Les dépôts liés aux activités existantes, sous réserve d'être non visibles du domaine public ou masqués.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés.

Article 1AUE3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

Article 1AUE4 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

A. Dispositions générales :

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

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

3) Dans le cas 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.

5) Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B. Règles d'implantation :

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera à au moins :

- 20 mètres depuis l'axe central de la RN25,
- 5 mètres de l'emprise des autres voies.
- 2 mètres des voies pour les auvents.

Une harmonie par rapport aux constructions voisines devra être recherchée.

<i>Dispositions relatives aux sites faisant l'objet d'une étude « loi Barnier »</i>	
Site de Saulty : extension d'une zone d'activités économiques ;	Les constructions devront s'implanter avec un recul d'au moins 30 mètres par rapport à l'axe central de la RN25, et d'au moins 5 mètres par rapport aux autres voies.
Site de Saulty-la Herlière	Les constructions devront s'implanter avec un recul d'au moins 20 mètres par rapport à l'axe central de la RN25, et d'au moins 5 mètres par rapport aux autres voies.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme

Pour les fossés et cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations devront être implantées à au moins 6 mètres de la crête de la berge des cours d'eau et des fossés.

Article 1AUE5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Dans le cas 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.
- 3) Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 4) La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Article 1AUE6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance d'au moins 1 mètre pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 1AUE7 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AUE8 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement. Le point le plus haut d'une construction est le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

	Hauteur maximale en UE
CINASPIC	Il n'est pas fixé de règle.
Logements	9 mètres au faitage 4 m au faitage pour les annexes non accolées.
Toutes autres constructions	20 mètres au faitage. Les règles ne sont pas applicables pour les installations liées au process de production.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUE9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I. Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finition, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes,
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenant ou non à la construction principale, devront être traitées en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra respecter les principes d'édification (gabarits, rythme d'implantation, hiérarchie des niveaux etc.) des constructions voisines dans un souci d'harmonie de l'ensemble bâti ainsi constitué.

Sont interdits :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'utilisation de matériaux dégradés.

Façades :

- Les façades ne pourront pas comporter plus de 3 matériaux différents.
- Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage ; les couleurs vives et le blanc en teinte principale et en toiture sont proscrites.
- La hauteur des sous-bassement apparents est limitée à $\frac{1}{4}$ de la hauteur de la façade.

Toitures :

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en cherchant à limiter leur impact visuel.

II. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure peut être admise pour des raisons de sécurité liées à l'activité.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies végétales,
- soit par des dispositifs à claire-voie doublés ou non d'une haie.

En cas de clôture défensive, un recul de 3 mètres par rapport au domaine public est exigé. Leur hauteur est limitée à 3 mètres.

Article 1AUE10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article 1AUE11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- 1) Les essences locales sont imposées.
- 2) Les surfaces libres doivent être obligatoirement plantées ou aménagées.
- 3) Les dépôts, installations techniques visibles, depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.
- 4) Les espaces non imperméabilisés doivent représenter au moins 20% de la surface totale de l'unité foncière, dont 10% plantés.

En sus, dispositions relatives aux sites faisant l'objet d'une étude « loi Barnier »

Site de Saulty : extension d'une activité économique ;

Site de Saulty-la Herlière

La marge de recul depuis l'axe central de la RN25 devra être plantée au moyen d'une bande paysagère composée d'arbustes, de bosquets, d'espaces enherbés et d'arbres. Une partie de cet espace pourra être investie par des stationnements perméables et paysagers.

Article 1AUE12 : Stationnement

A. Principes généraux :

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

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

Les groupes de plus de deux garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposées sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est rendu nécessaire.

B. Nombre de place de stationnement exigé

Destination	Règles
Habitation	
Logement	2 places par logement.
Bureaux	
Deux places à partir de 150m ² de surface de plancher et une supplémentaire par tranche de 50m ² .	

Toute autre destination ou sous-destination	
L'aménagement de surface suffisante doit être réservé pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service, ainsi que pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.	
Stationnement des cycles	
Bureau	Une place pour 20 emplois.
Bornes de recharge pour véhicules électriques	
Pour toutes les destinations de construction, il est imposé une borne de recharge voiture et une borne de recharge vélo pour 35 places de stationnement.	

III. Section 3-dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article 1AUE13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

1) Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);

- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.
- d) Les accès devront présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Voirie :

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
 - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
 - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
- 2) Les voies à double sens ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur d'au moins 8 mètres dont 5 mètres de chaussée.
- 3) Les voies à sens unique ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur d'au moins 7 mètres dont 4 mètres de chaussée.
- 4) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

<i>En sus, dispositions relatives aux sites faisant l'objet d'une étude « loi Barnier »</i>	
Site de Saulty : extension d'une activité économique ; Site de Saulty-la Herlière	Tout accès direct aux parcelles depuis la RN25 est interdit.

Article 1AUE14 : Desserte par les réseaux

A. Alimentation en eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Le raccordement sur le réseau public de collecte des eaux usées devra être effectué conformément au règlement de service d'assainissement collectif de la Communauté de Communes applicable dans la commune.
- Les modalités d'évacuation des eaux usées assimilées domestiques sont définies par le règlement de service d'assainissement collectif de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois et de son annexe.

Eaux usées non domestiques

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Le rejet d'eaux usées non domestique au réseau public de collecte des eaux usées est soumis à autorisation préalable de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois conformément au Code de la Santé Publique et aux dispositions du règlement de service d'assainissement de la Communauté de Communes. En cas d'autorisation, une convention spéciale de déversement entre le propriétaire et l'exploitant à l'origine du rejet et la Communauté de Communes définira les conditions de rejet et les obligations afférentes.

Eaux pluviales :

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau séparatif pluvial est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

Lorsque le réseau d'assainissement est de type unitaire, le rejet des eaux pluviales peut être accepté sur demande de la personne à l'origine du rejet et sous certaines conditions par le service d'assainissement de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois.

Il est préconisé d'installer des dispositifs de récupération des eaux pluviales.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article 1AUE15 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

PARTIE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

■ Caractère de la Zone

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

La zone comprend plusieurs sous-secteurs :

Ae : il s'agit d'un secteur de la zone agricole où sont implantées des activités économiques isolées.

Am : il s'agit d'un secteur de la zone agricole où sont implantées des activités de type militaire.

As : il s'agit d'un secteur de la zone agricole présentant des enjeux naturels.

Amth : il s'agit d'un secteur de la zone agricole réservé à une unité de méthanisation.

■ Prise en compte des risques sur la zone

Le territoire peut être concerné par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux**. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Concernant **la sensibilité aux remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est faible à très élevé (nappe affleurante) sur le territoire. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le territoire est également concerné par **le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées**. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend des **éléments de patrimoine urbain protégés** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ainsi que **des éléments de patrimoine naturel** au titre de l'article L.151-23 du même code. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme après examen spécifique de

chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

La zone comprend également des **espaces boisés classés** en vertu de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

La zone comprend également **des chemins à préserver** au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme.

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

I. Section 1-Affectation des sols et destinations des constructions

Sont admis en zone A et secteur As, sous conditions ci-après :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sont admises les destinations et sous-destinations cochées «X»</i>	<i>Sont admises sous conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Pour le secteur Ae :

Sont admis, sous conditions ci-après :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sont admises les destinations et sous-destinations cochées «X»</i>	<i>Sont admises sous conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		X
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		

Pour le secteur Amth:

Sont admis, sous conditions ci-après :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sont admises les destinations et sous-destinations cochées «X»</i>	<i>Sont admises sous conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Pour le secteur Am:

Sont admis, sous conditions ci-après :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sont admises les destinations et sous-destinations cochées «X»</i>	<i>Sont admises sous conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Article A1 : les usages, affectations de sols et constructions interdites

Sont interdites toutes constructions ou installations en dehors de celles autorisées à l'article suivant.

<i>Dispositions relatives à la prise en compte des risques</i>	
Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage :	Les sous-sols sont interdits, les caves étanches sont autorisées.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

■ Sont admis dans la zone A :

1) Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et d'installations indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées (par exemple la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé...). Les extensions et les annexes de ces habitations sont admises.

2) Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code Rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA).

4) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5) Les clôtures.

6) Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

7) Pour les constructions à usage d'habitation existantes : les travaux de réfection, ainsi que les annexes et les extensions, dans la limite de :

- 50 m² d'emprise au sol pour les extensions,
- 50m² d'emprise au sol pour les annexes. Ces dernières ne devront pas être éloignées de plus de 50 mètres de la construction principale.

8) Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage, sous réserve de l'existence des réseaux de distribution d'eau potable, d'électricité, de défense incendie, en capacité suffisante pour répondre aux besoins des futures destinations.

■ **Dans le secteur Ae :**

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations liées aux activités existantes sur la zone au moment de l'approbation du PLUi.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes : les travaux de réfection, ainsi que les annexes et les extensions, dans la limite de :

- 50 m² d'emprise au sol pour les extensions,
- 50m² d'emprise au sol pour les annexes. Ces dernières ne devront pas être éloignées de plus de 50 mètres de la construction principale.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

■ **Dans le secteur Am :**

Les constructions et installations liées à la vocation de la zone.

■ **Dans le secteur As :**

1) Les constructions et installations indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées, pour les exploitations agricoles existantes au moment de l'approbation du PLUi. Les nouvelles constructions ne pourront pas être éloignées de plus de 25 mètres d'un bâtiment existant.

2) Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les nouvelles constructions ne pourront pas être éloignées de plus de 25 mètres d'un bâtiment existant.

3) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

4) Les clôtures.

5) Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

6) Pour les constructions à usage d'habitation existantes : les travaux de réfection, ainsi que les annexes et les extensions, dans la limite de :

-50 m² d'emprise au sol pour les extensions,

-50m² d'emprise au sol pour les annexes. Ces dernières ne devront pas être éloignées de plus de 50 mètres de la construction principale.

7) Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage, sous réserve de l'existence des réseaux de distribution d'eau potable, d'électricité, de défense incendie, en capacité suffisante pour répondre aux besoins des futures destinations.

■ Dans le secteur Amth :

1) Les constructions et installations liées à une unité de méthanisation et aux activités annexes.

2) Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

3) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme :

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

Pour les fossés à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

La continuité des cours d'eau devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (linéaire d'arbres et de haies et espaces boisés)	Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article ci-après relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.
Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme :	- Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger. - La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble. - Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Dispositions relatives à la prise en compte des risques	
Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage :	Une rehausse des constructions principales est imposée, entre 0,4 et 1 mètre, par rapport au niveau de la voirie, selon l'importance du risque. La rehausse sera à déterminer lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

Article A4 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

A. Dispositions générales :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.
- 5) Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 6) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

B. Règles d'implantation :

La façade sur voie (de desserte) de la construction principale peut être implantée soit :

- Avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la voie pour les bâtiments agricoles,
- Avec un recul d'au moins 5 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les fossés et cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations devront être implantées à au moins 6 mètres de la crête de la berge des cours d'eau et des fossés.

Article A5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. Généralités :

- 1) Dans le cas 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

2) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

3) Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B. Règles d'implantation :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. Cette distance minimale est ramenée à un mètre pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage.

En outre, les bâtiments et installations agricoles doivent s'implanter avec un recul minimal par rapport aux zones U et AU au moins égal à la hauteur du bâtiment, hormis si la parcelle fait partie de l'unité foncière de l'exploitation.

Article A6 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance d'au moins 1 mètre pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article A7 : Emprise au sol

Pour les constructions d'habitation existantes, l'emprise au sol des annexes et des extensions est limitée à 50m².

■ Dans le secteur Ae :

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 150m², à partir de la date d'approbation du PLUi. Pour les activités en lien avec l'activité agricole (ETA, silo...) cette emprise maximale est portée à 500m². Pour les constructions d'habitation existantes dans la zone, l'emprise au sol des annexes et des extensions est limitée à 50m².

■ Dans le secteur Am :

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 50m².

■ Dans le secteur As :

Les nouveaux bâtiments agricoles présenteront une emprise maximale de 3000m². Pour les constructions d'habitation existantes dans la zone, l'emprise au sol des annexes et des extensions est limitée à 50m².

■ **Dans le secteur Amth :**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

Article A8 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

Hauteur maximale	
CINASPIC	Il n'est pas fixé de règle.
Exploitation agricole et forestière	Il n'est pas fixé de règle.
Toutes constructions autres	11 m au faitage et 9 mètres à l'acrotère pour les constructions principales. 4 m au faitage pour les annexes non accolées. La hauteur des annexes ou extensions accolées est limitée à la hauteur du bâtiment principal.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

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

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

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I. Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou

l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

Sont interdits :

- les pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- l'utilisation de matériaux dégradés.

Façades :

- les façades ne pourront pas comporter plus de 3 matériaux différents.
- les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage.
- les couleurs vives en teinte principale et en toiture sont proscrites.
- les constructions devront être de teinte mate et peuvent présenter l'aspect du bois.

Toitures :

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent d'intégrer harmonieusement à la toiture en cherchant à limiter leur impact visuel.

II. Clôtures

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximum éventuellement doublé d'une haie d'essence locale.
- Soit d'une haie d'essence locale.
- Les murs bahuts sont autorisés sur 0,5 m de hauteur maximum.

La reconstruction, l'extension ou la réfection des murs d'enceinte ou de murets existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisés.

En cas de clôture défensive, un recul de 3 mètres par rapport au domaine public est exigé. Leur hauteur est limitée à 3 mètres.

<i>Dispositions relatives à la prise en compte des risques</i>	
Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage :	Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres ou végétalisées, pour conserver le libre écoulement des eaux.

En sus, dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme:

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.

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

Article A10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article A11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

- 1) Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- 2) Les bâtiments agricoles devront notamment être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes, en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage, sauf impossibilité technique liées à la nature et à la fonctionnalité du bâtiment (serre...).
- 3) Les dépôts et espaces de stockage doivent être masqués par un traitement végétal permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts.
- 4) Les essences végétales locales sont imposées.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (linéaire d'arbres)	L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente. L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de population ou des constructions environnantes.
Espaces boisés classés	Les dispositions de l'article 113-2 du Code de l'Urbanisme devront être respectées. Les opérations d'entretien du boisement sont néanmoins autorisées.

Article A12 : Stationnement

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

III. Section 3-dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article A13 : Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès :

1) Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.
- d) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

B. Voirie :

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
 - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
 - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.
- 2) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de deux constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).
- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Article A14 : Desserte par les réseaux

A. Alimentation en eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Le raccordement sur le réseau public de collecte des eaux usées devra être effectué conformément au règlement de service d'assainissement collectif de la Communauté de Communes applicable dans la commune.
- Les modalités d'évacuation des eaux usées assimilées domestiques sont définies par le règlement de service d'assainissement collectif de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois et de son annexe.

Eaux usées non domestiques

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Le rejet d'eaux usées non domestique au réseau public de collecte des eaux usées est soumis à autorisation préalable de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois conformément au Code de la Santé Publique et aux dispositions du règlement de service d'assainissement de la Communauté de Communes. En cas d'autorisation, une convention spéciale de déversement entre le propriétaire et l'exploitant à l'origine du rejet et la Communauté de Communes définira les conditions de rejet et les obligations afférentes.

Eaux pluviales :

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau séparatif pluvial est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

Lorsque le réseau d'assainissement est de type unitaire, le rejet des eaux pluviales peut être accepté sur demande de la personne à l'origine du rejet et sous certaines conditions par le service d'assainissement de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois.

Il est préconisé d'installer des dispositifs de récupération des eaux pluviales.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article A15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



CHAPITRE II– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone destinée à la préservation des milieux naturels et des paysages.

La zone comprend plusieurs sous-secteurs :

- **Un secteur Nf**, qui correspond aux jardins familiaux,
- **Un secteur NI**, qui correspond à une zone de loisirs,
- **Un secteur Np**, qui correspond aux parcs des châteaux,
- **Un secteur Nsp**, qui correspond aux terrains de sport déconnectés du tissu urbain.

Un secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme est également identifié, sur la commune de Brebeuviette.

■ Prise en compte des risques sur la zone

Le territoire peut être concerné par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux**. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Concernant la **sensibilité aux remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est faible à très élevé (nappe affleurante) sur le territoire. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le territoire est également concerné par le **risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées**. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend des **éléments de patrimoine urbain protégés** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ainsi que **des éléments de patrimoine naturel** au titre de l'article L.151-23 du même Code. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

La zone comprend également **des chemins à préserver** au titre de l'article L. 151-38 du Code de



l'Urbanisme.

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

I. Affectation des sols et destinations des constructions

En zone N, sont autorisés sous conditions ci-après :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sont admises les destinations et sous-destinations cochées «X»</i>	<i>Sont admises sous conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Dans le secteur Nf, sont autorisés sous conditions ci-après :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sont admises les destinations sous-destinations cochées «X»</i>	<i>Sont admises sous conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Dans le secteur NI, sont autorisés sous conditions ci-après :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sont admises les destinations et sous-destinations cochées «X»</i>	<i>Sont admises sous conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration	X	
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Dans le secteur Np, sont autorisés sous conditions ci-après :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sont admises les destinations sous-destinations cochées «X»</i>	<i>Sont admises sous conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		X
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Dans le secteur Nsp, sont autorisés sous conditions ci-après :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sont admises les destinations sous-destinations cochées «X»</i>	<i>Sont admises sous conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Article N1 : les usages, affectations de sols et constructions interdites

Sont interdites toutes constructions ou installations en dehors de celles autorisées à l'article suivant.

<i>Dispositions relatives à la prise en compte des risques</i>	
Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage :	Les sous-sols sont interdits, les caves étanches sont autorisées.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

■ Sont admis dans la zone N :

- 1) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2) Les clôtures.
- 3) Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.
- 4) Pour les constructions à usage d'habitation existantes : les travaux de réfection, ainsi que les annexes et les extensions, dans la limite de :
 - 50 m² d'emprise au sol pour les extensions,
 - 50m² d'emprise au sol pour les annexes. Ces dernières ne devront pas être éloignées de plus de 50 mètres de la construction principale.

■ Dans le secteur Nf :

Les constructions et installations liées à l'exploitation des jardins familiaux.

■ Dans le secteur NI :

Les constructions et installations liées au développement touristique et aux loisirs (équipements sportifs ou de loisirs, hébergement hôtelier et touristique, restauration...).

■ **Dans le secteur Np :**

- les constructions et installations liées au développement touristique du secteur (hébergement touristique, restauration ...), sous réserve de ne pas remettre en cause le caractère patrimonial du site,
- le changement de destination,
- les extensions et les annexes.

■ **Dans le secteur Nsp :**

Les équipements sportifs et les constructions et installations qui y sont liées.

Dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, en vertu de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ressources naturelles sont autorisées (carrière).

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.
Pour les fossés à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :	La continuité des cours d'eau devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recape de la végétation des rives.
L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (linéaire d'arbres et de haies et espaces boisés)	Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article ci-après relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
- La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Dispositions relatives à la prise en compte des risques

Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage :

Une rehausse des constructions principales est imposée, entre 0,4 et 1 mètre, par rapport au niveau de la voirie, selon l'importance du risque. La rehausse sera à déterminer lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Article N3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II : Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

Article N4 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

A. Dispositions générales :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

- 3) Dans le cas 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.
- 5) Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 6) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

B. Règles d'implantation :

La façade sur voie (de desserte) de la construction principale peut être implantée :
-à l'alignement,
-avec un recul d'au moins 5 mètres.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les fossés et cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations devront être implantées à au moins 6 mètres de la crête de la berge des cours d'eau et des fossés.

Article N5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. Généralités :

- 1) Dans le cas 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.
- 3) Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B. Règles d'implantation :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m. Cette distance minimale est ramenée à un mètre pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage.

Article N6 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance d'au moins 1 mètre pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article N7 : Emprise au sol

Pour les constructions d'habitation existantes dans la zone, l'emprise au sol des annexes et des extensions est limitée à 50m².

■ Dans le secteur Nf :

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 5% de la surface totale de la zone.

■ Dans le secteur NI :

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 50m².

■ Dans le secteur Np :

Les nouvelles constructions, les extensions et les annexes ne pourront pas dépasser 100m² d'emprise au sol.

Les nouvelles constructions ne devront pas être implantées à plus de 50m des constructions déjà existantes à l'approbation du PLUi.

Article N8 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

Hauteur maximale	
CINASPIC	Il n'est pas fixé de règle.
Toutes constructions autres	11 m au faitage et 9 mètres à l'acrotère pour les constructions principales. 4 m au faitage pour les annexes non accolées. La hauteur des annexes ou extensions accolées est limitée à la hauteur du bâtiment principal.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

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

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

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I. Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Sont interdits :

- Les pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'utilisation de matériaux dégradés.

Façades :

- Les façades ne pourront pas comporter plus de 3 matériaux différents.
- les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage.
- les couleurs vives en teinte principale et en toiture sont proscrites.
- les constructions devront être de teinte mate et peuvent présenter l'aspect du bois.

Toitures :

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent d'intégrer harmonieusement à la toiture en cherchant à limiter leur impact visuel.

II. Clôtures

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximum éventuellement doublé d'une haie d'essence locale.
- Soit d'une haie d'essence locale.
- Les murs bahuts sont autorisés sur 0,5 m de hauteur maximum.

La reconstruction, l'extension ou la réfection des murs d'enceinte ou de murets existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisés.

En cas de clôture défensive, un recul de 3 mètres par rapport au domaine public est exigé. Leur hauteur est limitée à 3 mètres.

Dispositions relatives à la prise en compte des risques

Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage :

Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres ou végétalisées, pour conserver le libre écoulement des eaux.

En sus, dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.

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

Article N10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article N11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- 1) Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- 2) Les dépôts et espaces de stockage doivent être masqués par un traitement végétal permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts.
- 3) Les essences végétales locales sont imposées.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (linéaire d'arbres)

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

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



Article N12 : Stationnement

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

III. Section 3-dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article N13 : Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès :

1) Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.
- d) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.



B. Voirie :

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
 - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
 - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.
- 2) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de deux constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).
- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Article N14 : Desserte par les réseaux

A. Alimentation en eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Le raccordement sur le réseau public de collecte des eaux usées devra être effectué conformément au règlement de service d'assainissement collectif de la Communauté de Communes applicable dans la commune.
- Les modalités d'évacuation des eaux usées assimilées domestiques sont définies par le règlement de service d'assainissement collectif de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois et de son annexe.

Eaux usées non domestiques

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Le rejet d'eaux usées non domestique au réseau public de collecte des eaux usées est soumis à autorisation préalable de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois conformément au Code de la Santé Publique et aux dispositions du règlement de service d'assainissement de la Communauté de Communes. En cas d'autorisation, une convention spéciale de déversement entre le propriétaire et l'exploitant à l'origine du rejet et la Communauté de Communes définira les conditions de rejet et les obligations afférentes.

Eaux pluviales :

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau séparatif pluvial est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

Lorsque le réseau d'assainissement est de type unitaire, le rejet des eaux pluviales peut être accepté sur demande de la personne à l'origine du rejet et sous certaines conditions par le service d'assainissement de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois.

Il est préconisé d'installer des dispositifs de récupération des eaux pluviales.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.



Article N15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



PARTIE IV : LEXIQUE

I. Destinations et sous-destinations

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière,
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « Logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du Cinéma et de l'Image Animée accueillant une clientèle commerciale.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des

services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

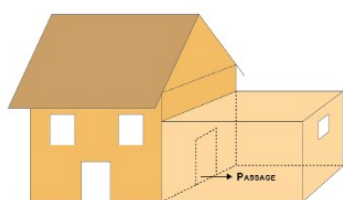
II. Définitions et schémas explicatifs

■ Annexes et extensions

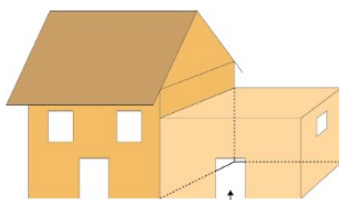
L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun.

Une annexe est un bâtiment secondaire, édifié sur une unité foncière supportant déjà une construction. Une annexe peut être accolée à la construction principale (sans en être « soutenue ») et ne présente de lien fonctionnel avec la construction principale (porte de service, ouverture...).

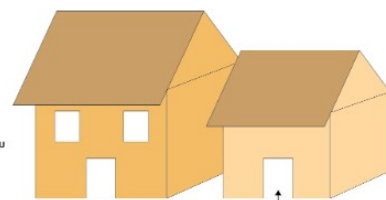
EXTENSION ET ANNEXE



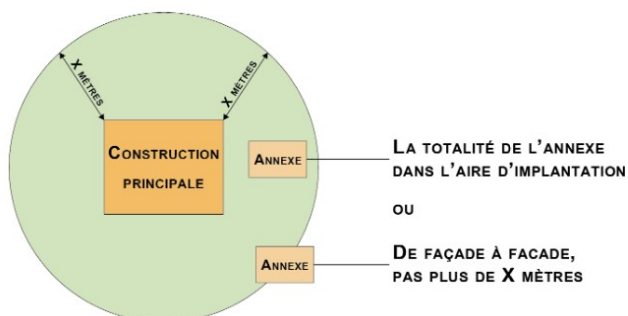
UNE EXTENSION EST UN BÂTIMENT ACCOLÉ AU BÂTIMENT PRINCIPAL.
ON PASSE DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE À CE BÂTIMENT SANS
SORTIR DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE.



UNE ANNEXE VIEN EN COMPLEMENT DU BÂTIMENT PRINCIPAL.
ELLE PEUT ÊTRE ACCOLÉE OU NON AU BÂTIMENT PRINCIPAL.
ELLE A UNE ENTRÉE INDÉPENDANTE MAIS NE COMMUNIQUE PAS AVEC LE BÂTIMENT PRINCIPAL.



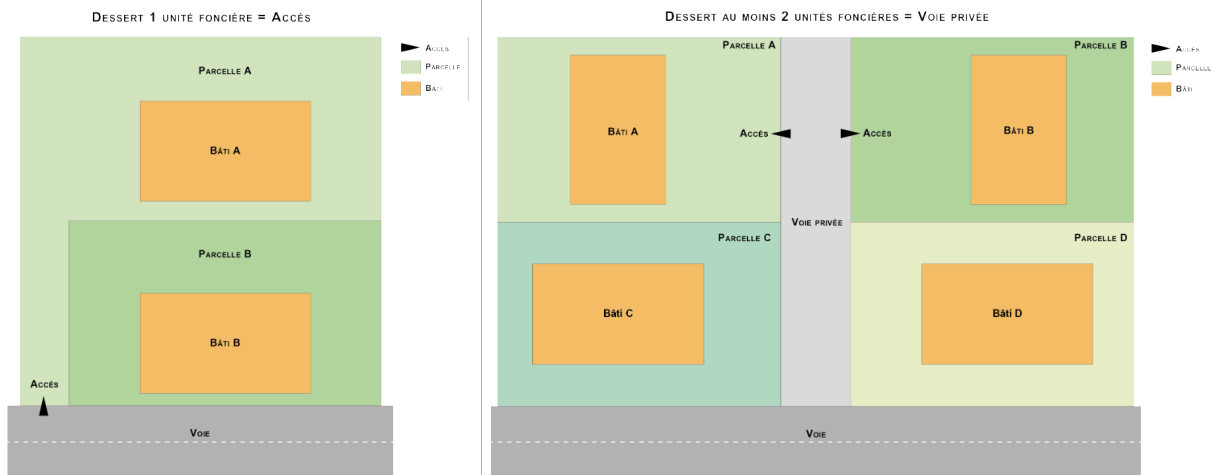
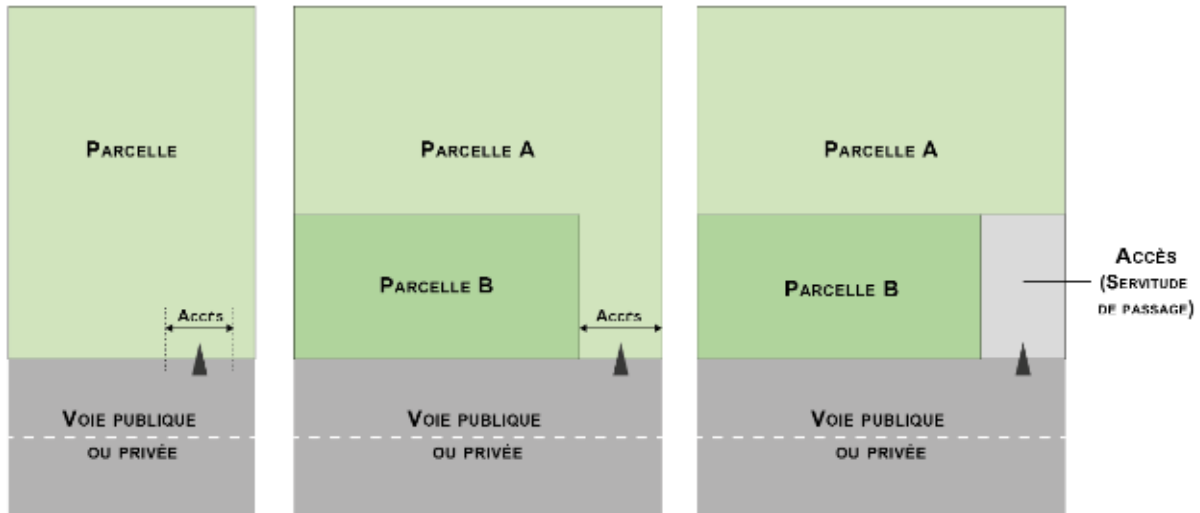
AIRE D'IMPLANTATION DES ANNEXES EN ZONE A OU N



■ Accès et voirie

Accès = L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

ACCÈS



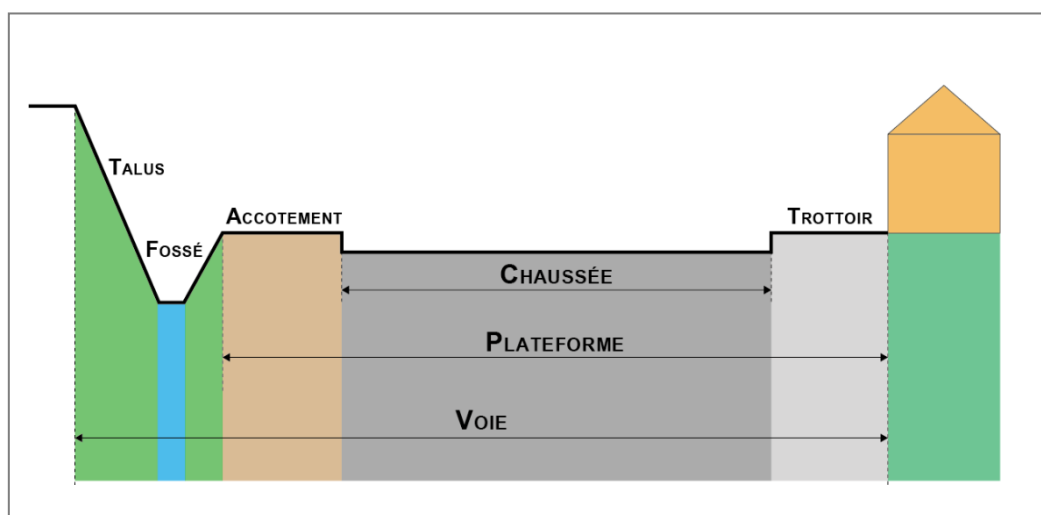
Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

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

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

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

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



■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Alignement = détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

Servitude de reculement : implique l'interdiction :

- des empiètements sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies,
- de certains travaux confortatifs.

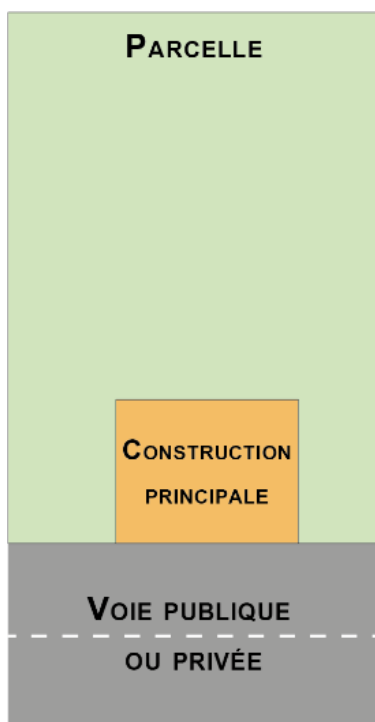
Axe de la chaussée : ligne fictive de symétrie.

Façade avant d'une construction : façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

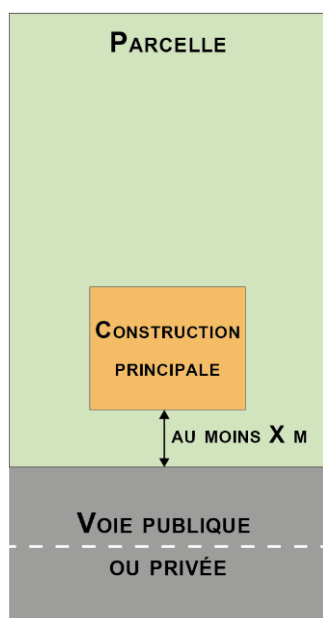
Limite d'emprise publique et de voie : ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

Recul : signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

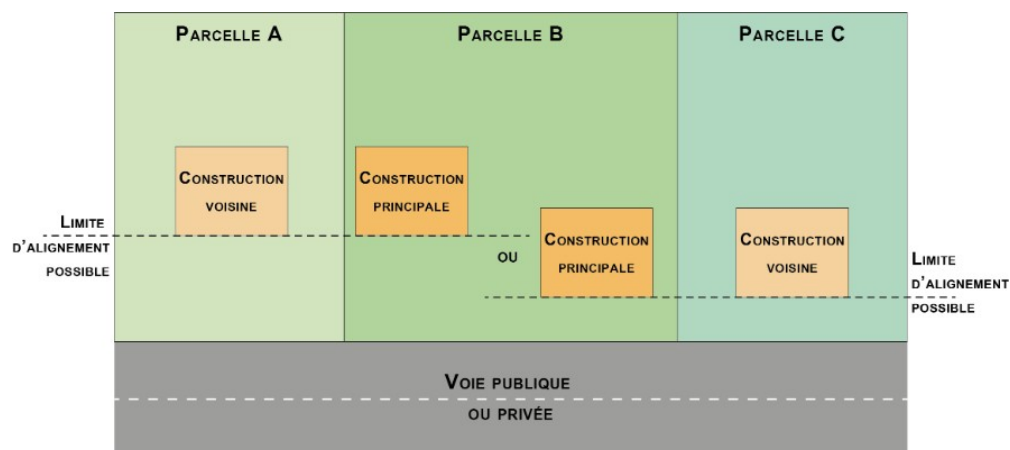
Implantation à la limite de l'emprise de la voie publique ou privée :



Implantation avec un recul d'au moins X mètres :

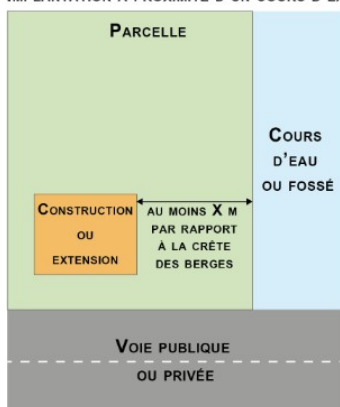


Implantation par rapport à la construction voisine :

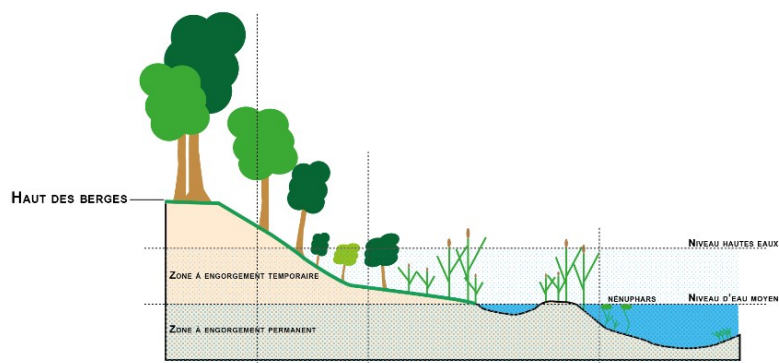


Implantation par rapport à la crête de la berge des cours d'eau et fossés :

IMPLANTATION À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU FOSSÉ



HAUT DES BERGES DES COURS D'EAU



■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

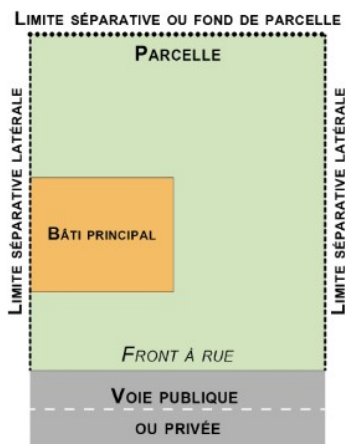
Limite séparative : limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie.

La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrière ou de fond, d'autre part.

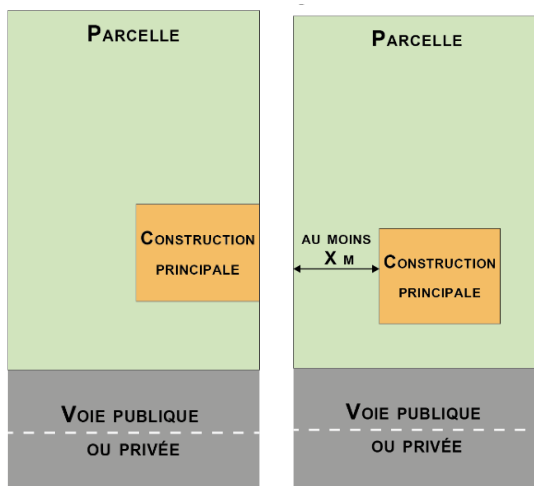
Limite latérale : segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

Limite de fond de parcelle : limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.

Retrait ou marge d'isolement : distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.



■ Implantation en limite séparative et en retrait :



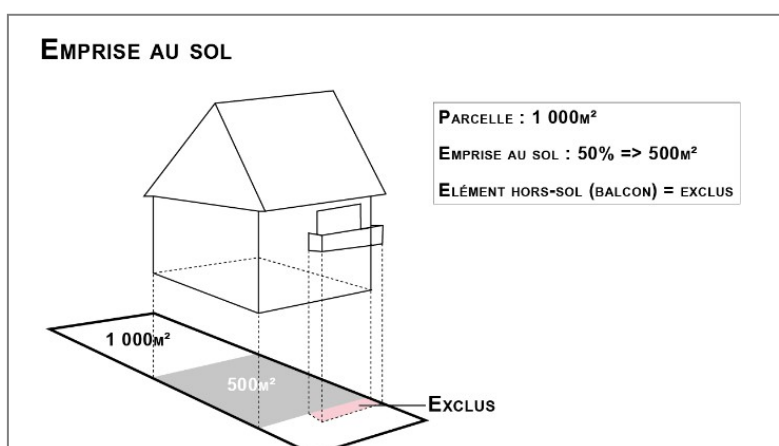
■ Emprise au sol des constructions

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- 1) Les éléments de modénature (bandeau, corniches...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,
- 2) Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais aussi extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garage...) ;
- les constructions non totalement closes (auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
- les prolongements extérieurs des niveaux de construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriel, coursives...),
- les rampes d'accès aux constructions,
- les bassins de piscine,
- les bassins de rétention maçonnés.

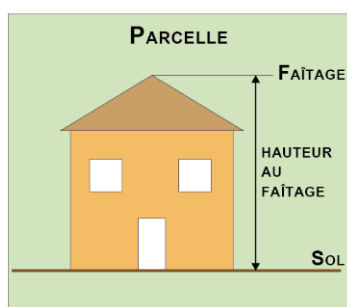


■ Hauteur maximale des constructions

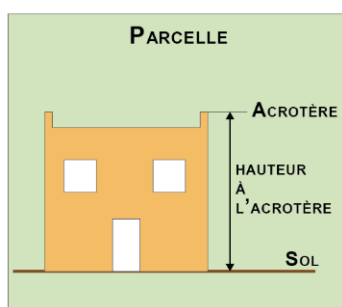
Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Egout du toit : L'égout est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

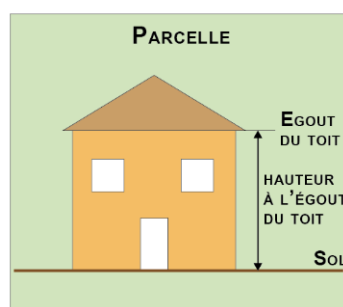
FAÎTAGE



ACROTÈRE

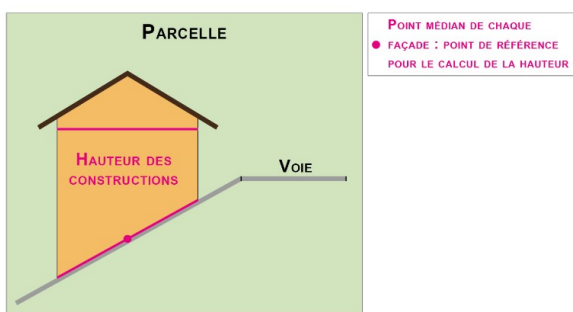


EGOÛT DU TOIT



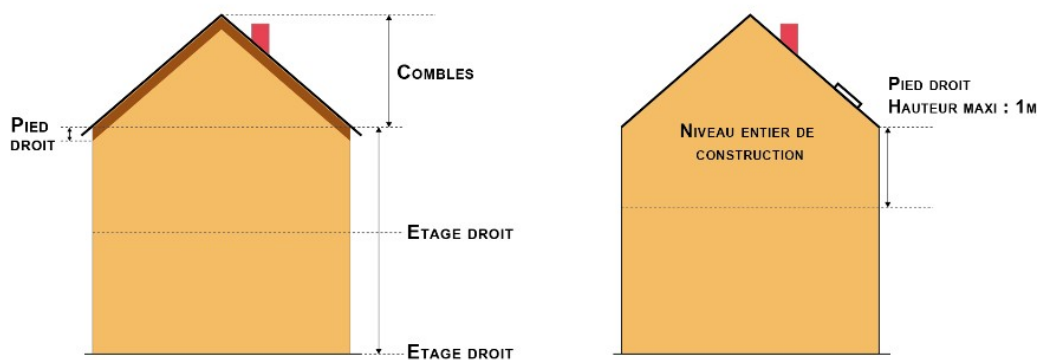
Terrain naturel : le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

HAUTEUR DU SOL OU DU TERRAIN NATUREL



Comble : le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture de la construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis ci-dessous). Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.

COMBLE



LE COMBLE EST CONSTITUÉ DE L'ESPACE COMPRIS ENTRE LE PLANCHER HAUT ET LA TOITURE DE LA CONSTRUCTION, À CONDITION QUE LE PIED DROIT NE DÉPASSE PAS 1M (VOIR CROQUIS). SI LE PIED DROIT PRÉSENTE UNE HAUTEUR SUPÉRIEURE À 1M, L'ÉTAGE EST CONSIDÉRÉ COMME UN NIVEAU ENTIER DE CONSTRUCTION.



LISTES DES ESSENCES LOCALES

Arbres :

Orme champêtre
Aulne glutineux
Saule blanc **(4.)**
Peuplier Grisard
Aulne blanc
Prunier à grappes
Peuplier hybride
Bouleau verruqueux (Betula pendula ou verrucosa)
Charme (carpinus betulus) **(1.)**
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata) **(5.)**
Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)
Chêne pédonculé (Quercus robur)
Chêne sessile (Quercus petrea)
Erable champêtre (Acer campestre)
Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)
Merisier (Prunus avium)
Noyer commun (Juglans regia)
Peuplier tremble (Populus tremula) **(2.3.)**
Sorbier blanc
Sorbier des oiseleurs
Nerprun
Néflier

Arbuste et arbrisseaux :

Noisetier
Cornouiller sanguin
Prunellier
Sureau Noir
Viorne obier Aubépine
Eglantier Ronce
Groseillier Lierre
Clématite sauvage **(6.)**
Sureau à grappes
Sureau à grappes Bourdaine
Viorne mancienne
Viorne orbier





1. Charme (carpinus betulus)



2. Peuplier tremble (Populus tremula)



3. Peuplier tremble (Populus tremula)



4. Saule blanc



5. Tilleul à petites feuilles



6. Clématite sauvage

Haies persistantes :

Troène (*Ligustrum ovalifolium* et vulgare) (7.)
Houx
Buis (*Buxus semperviens*)
If (*Taxus baccata*)
Fusain (*Evonymus europaeus*)
Chèvrefeuille (*Lonicera nitida* ou *pileata*)

Haies non persistantes :

Charmille (charme taillé) (8.)
Hêtre taillé

Plantes des fossés :

Plantes aquatiques :

Nénuphar (*Nymphaea* sp.)
Renoncule d'eau (*Ranunculus aqualitis*) (9.)
Myriophylle (*Myriophyllum spicatum*)
Châtaigne d'eau (*Trapa natans*)
Aloès d'eau (*Stratiotes alcidés*)

Plantes de berge et du bord des eaux:

Hosta lancifolia (10.)
Iris sp.
Lysimaque (*Lysimachia punctata*)
Renouée bistorte (*Polygonum bistorta*)
Sagittaire (*Sagittaria japonica*) (11.)
Astilbe sp.
Filipendula palmata
Massette (*Typha latifolia*)
Miscanthus sinensis "Zebrinus"
Spartina pectinata
Carex stricta "Bowles Golden"
Juncus sp.



7. Troène



8. Charmille



9. Renoncule d'eau



10. Hosta lancifolia



11. Sagittaire

Arbres et arbustes du bord des eaux

Cornouiller stolonifère (*Cornus stolonifera*)

Cornouiller blanc (*Cornus alba*)

Saule blanc (*Salix alba*) **(12.)**

Aulne Glutineux (*Alnus glutinosa*) **(14.)**

Saule de vanniers (*Salix viminalis*)

Saule Marsault (*Salix caprea*) **(13.)**

Les résineux ne sont pas des essences régionales spontanées, leur plantation est interdite.

Pour planter une haie

Pensons à la biodiversité !

Préférons une haie composée de plusieurs essences dans laquelle les espèces trouveront un abri et une nourriture variée à une haie uniforme pauvre et inhospitalière.

Plus la haie est composée de plantes caduques, plus on obtient des variations de teintes entre les saisons, ce qui lui donne un caractère agréablement champêtre. De plus, lorsque la haie devient touffue, elle offre une protection hivernale efficace.

Une haie composée de persistants a l'avantage d'offrir une très bonne protection hivernale rapidement. Néanmoins, ses changements de teintes au fil des saisons sont très réduits. Attention à la monotonie.



12. Saule blanc



13. Saule Marsault



14. Aulne Glutineux