Révision du Plan Local d'Urbanisme de HOUCHIN



REGLEMENT



Révision du PLU prescrite le 30/06/2005

Projet du PLU arrêté le 25/06/2009

Annexé à la délibération en date du 17 décembre 2015
Le Vice-président délégué
Jacky LEMOINE

RECUE LE 16 JUIN 2016

TABLE DES MATIERES

AVANT-PROPOS **p 2**

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES **p 3 à 8**

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement p 4

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols p 4

Article 3 : Division du territoire en zones p 7

Article 4 : Adaptations mineures p 8

Article 5 : Rappels p 8

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **p 9 à 25**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UD p 10 à 18

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UK p 19 à 25

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **p 26 à 45**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU p 27 à 35

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AUe p 36 à 42

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 2AU p 43 à 45

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE **p 46 à 53**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A p 47 à 53

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE **p 54 à 63**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N p 55 à 63

ANNEXES DOCUMENTAIRES **p 64 à 74**

AVANT-PROPOS

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

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

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

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

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

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

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

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

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

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-15) ;
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21). En vertu de l'article R 111-1 b), les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du code de l'urbanisme.

2°/ Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (article L.111-1-1 du code de l'urbanisme).

3°/ Les articles L.111-7 et suivants, L.123-6 dernier alinéa et L.313-2 al.2 du code de l'urbanisme et l'article L.331-6 du code de l'environnement qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations :

A. susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

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

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

B. à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L.111-9).

C. ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313-2 alinéa 2).

D. qui auraient pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect des espaces ayant vocation à figurer dans le cœur du parc national, et ce à compter de la décision de l'autorité administrative prenant en considération la création d'un parc national (article L.331-6).

4°/ L'article L.421-6 du code de l'urbanisme qui précise que :

"Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.
Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites."

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

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

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

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

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

En l'absence de plan de prévention des risques opposable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme lors des diverses demandes d'occupation ou d'utilisation du sol.

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

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

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

5°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre (article L.111-3 du code de l'urbanisme).

6°/ Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dit loi Barnier – Amendement Dupont.

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 du 14 novembre 2001 et du 23 août 2002.

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

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

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

3°/ Plan de Déplacements Urbains du Syndicat Mixte des Transports de Lens-Liévin / Hénin-Carvin.

4°/ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Artois-Picardie.

5°/ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Lys.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

- ✓ ***Les zones à urbaniser*** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU : 1AU, 1AUe et 2AU. Ce sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R.123-6 du code de l'urbanisme).

- ✓ ***La zone agricole*** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.123-7 du code de l'urbanisme).

- ✓ ***La zone naturelle*** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R.123-8 du code de l'urbanisme).
  La zone N comprend 3 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées autorisant des constructions (article R.123-8 3ème alinéa du code de l'urbanisme) :
  - le secteur Nc correspondant au cœur du village ;
  - le secteur Nh reprenant les constructions existantes isolées au sein de la plaine agricole ;
  - le secteur Np correspondant à un site pollué.

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

- ✓ ***Les emplacements réservés*** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, avec leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

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

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

- ✓ ***Les éléments de paysage*** [...] à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique (art.L.123-1-7° du code de l'urbanisme).

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

Les adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, lesquelles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 – RAPPELS

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

• Par délibération du 6 décembre 2007, le SIVOM de la Communauté du Bruaysis a décidé de soumettre l'édification des clôtures à déclaration préalable (article R.421-12 d) du code de l'urbanisme), à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R.421-2 g) du code de l'urbanisme).

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

• La commune est concernée par la présence de carrières et cavités souterraines. Il est vivement recommandé de procéder à des sondages de reconnaissance préalablement à toute construction.

• La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter en conséquent les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement).

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte correspondant au tissu urbain de la commune.

RAPPELS

La zone est concernée par des périmètres de réciprocité de vigilance à l'intérieur desquels est susceptible de s'appliquer l'article L.111-3 du code rural en raison de la présence d'installation agricole classée au titre de la protection de l'environnement (ICPEa). Il est recommandé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de ces périmètres et de la réglementation applicable.

La zone comprend des éléments de paysage urbain protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

La commune est concernée par la présence de carrières et cavités souterraines. Il est vivement recommandé de procéder à de sondages de reconnaissance préalablement à toute construction.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement).

La Communauté d'Agglomération de l'Artois doit être consultée à chaque demande d'autorisation d'occupation du sol pour l'application de l'article 4 du règlement.

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

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains de camping.
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de toute nature.
- La création de bâtiments d'élevage.
- Les antennes de transmission téléphonique.
- Les éoliennes (non destinées à un usage propre).

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

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

- Les constructions et installations à destination d'activités hôtelières, commerciales, industrielles, artisanales ou de bureaux comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de la déclaration, dans la mesure où :
  - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
  - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
  - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- L'aménagement ou l'extension des activités existantes comportant des installations classées ou non, y compris les exploitations agricoles, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances.
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient directement liées à une activité artisanale, commerciale, industrielle ou agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

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

1°/ Accès

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

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La largeur minimale des accès est fixée à 4 mètres.

Les groupes de garages individuels de plus de 4 boxes doivent être disposés de telle manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie.

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

2°/ Voirie

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

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6,5 mètres (1 trottoir compris) et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Les voies en impasse à créer ou à prolonger doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (collecte des ordures ménagères et divers véhicules utilitaires).

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

1°/ Alimentation en eau potable

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

2°/ Assainissement

Le gestionnaire du service assainissement sera consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.
Si le projet se situe, d'après le zonage d'assainissement, dans une zone d'assainissement collectif et que le réseau de collecte existe au droit de l'habitation, une Participation au Raccordement à l'Egout sera inscrite sur l'arrêté correspondant. Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution.

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

traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

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

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

EAUX USEES :

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

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

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte et le traitement des eaux usées domestiques. L'ensemble doit être dirigé vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude pédologique devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

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

EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES :

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la règlementation en vigueur. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES :

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

3°/ Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Lorsque les lignes sont enterrées, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de son implantation, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la règlementation sanitaire en vigueur.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

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

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

-soit en recul de 3 mètres à compter de l'alignement,

Ce recul est porté à au moins 5 mètres par rapport à la limite des routes départementales.

-soit en cas de « dent creuse », à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

Dans tous les cas, le garage doit être implanté en recul de 5 mètres minimal à compter de la limite de la voie. Les autres constructions annexes et installations doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

Toutefois :

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

▪ Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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

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

▪ Dans le cas d'une 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.
Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes lorsque l'emprise au sol n'excède pas 20m² et que la hauteur au faitage est inférieure à 4 mètres.

▪ La construction en limite(s) séparative(s) est autorisée :
- o A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de construction la plus proche de l'alignement pouvant être admise en application de l'article UD 6.
- o Au delà de cette bande,
- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
- lorsqu'il s'agit de bâtiment à une seule pente de toiture dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage.

Toutefois :
▪ Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.
▪ Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments a une emprise au sol qui n'excède pas 20m² et dont la hauteur au faitage est inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

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

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

DISPOSITIONS GENERALES

Le projet 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.

Sont interdits :
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels que les parpaings.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Installations diverses :
Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques, ou le cas échéant, être masquées par des écrans de verdure.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES A DESTINATION D'HABITATION

Façades :

Les matériaux de type brique, de type pierre blanche ou de type rouge-barre sont recommandés.

Les murs des façades qui ne seront pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Pour les revêtements, les teintes vives sont interdites.

Lors de constructions en limites séparatives, les façades de la construction devront respecter une harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec la façade principale du bâtiment.

Toitures :

Les matériaux de type tôles ondulées sont interdits. Les types tuiles de couleur rouge-orangé ou de couleur foncée (brunes ou grises), ainsi que les types ardoises sont recommandés. L'intégration de dispositifs de production d'énergie à partir d'énergies renouvelables (panneaux solaires, ...) est autorisée.

Clôtures :

Sont interdits :
- Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de récupération ou de démolition.
- Les matériaux de type tôle.

a) Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives soit d'un dispositif à claire-voie soit d'un mur qui doit être édifié en harmonie avec la construction principale.
La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,8 mètre, hors pilastres, mesurée à partir du sol naturel sur son emprise.

b) Sur cour et jardin :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,8 mètre doivent être constituées soit :
- d'un dispositif à claire-voie avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, confortés de haies arbustives ou non.
- de haies vives arbustives.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures pleines dites de "courtoisie" ou "d'intimité" pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2,20 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4 mètres des façades arrières de la construction principale. Ces clôtures seront constituées d'un mur plein réalisé en harmonie avec la construction principale ou de panneaux en bois.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ANNEXES ET EXTENSIONS

Les constructions annexes et extensions des constructions principales doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Sont interdits les bâtiments annexes sommaires (clapiers, poulaillers, pigeonniers, abris à outils, ...) réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de récupération ou de démolition.

Les abris de jardin pourront être réalisés en bois.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE URBAIN

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément de paysage urbain identifié au plan de zonage du PLU (article R.421-28 e) du code de l'urbanisme).

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

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

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

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

Au moins 10% de la superficie de la parcelle doivent être traités en espaces verts ou plantés.

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine affectée à la construction de bâtiments à usage industriel, artisanal, de services et aux activités annexes qui s'y rapportent compte tenu des autorisations et réglementations en vigueur.

RAPPELS

La commune est concernée par la présence de carrières et cavités souterraines. Il est vivement recommandé de procéder à de sondages de reconnaissance préalablement à toute construction.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement).

La Communauté d'Agglomération de l'Artois doit être consultée à chaque demande d'autorisation d'occupation du sol pour l'application de l'article 4 du règlement.

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

ARTICLE UK 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains de camping.
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts à l'air libre, les bennes, les cuves en front de RD86 (espace situé entre la RD86 et les premiers bâtiments de la zone d'activité).
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les bâtiments et installations agricoles.
- Les constructions à destination d'activités commerciales non mentionnées à l'article UK2.
- Les éoliennes (non destinées à un usage propre).

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

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

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

- Les constructions et installations à destination d'activités comportant ou non des installations relevant de la législation sur les établissements classés à condition qu'ils soient compatibles avec les établissements installés ou susceptibles d'être installés à proximité.
- L'extension ou la transformation des établissements à destination d'activités existants comportant des installations classées, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.
- Les constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- Les constructions à destination de bureaux, de commerce, de locaux à usage social, qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.
- Les dépôts à l'air libre à condition qu'ils soient masqués par des plantations.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

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

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

Dispositions communes à l'ensemble des entrées des parcelles

Sous réserve de l'avis du gestionnaire de la voirie concernée, la largeur d'une entrée ne peut dépasser 10 mètres. En cas de plusieurs entrées sur une même entité, elles seront distantes d'au moins 30 mètres à l'axe de chacun des accès.
Le portail de fermeture de la parcelle pourra être implanté en recul de l'alignement formé par la haie et la clôture, afin de ménager une aire d'attente véhicule en dehors des voies publiques.
Cette disposition est obligatoire pour les entreprises dont l'activité génère des attentes de camions devant le portail, notamment de nuit. Ces zones d'attente devront être situées obligatoirement sur une zone réservée de la parcelle et accessible à tout moment par ces camions.

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

1°/Alimentation en eau potable

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

2°/Assainissement

Le gestionnaire du service assainissement sera consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.
Si le projet se situe, d'après le zonage d'assainissement, dans une zone d'assainissement collectif et que le réseau de collecte existe au droit de l'habitation, une Participation au Raccordement à l'Egout sera inscrite sur l'arrêté correspondant. Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution.

EAUX PLUVIALES:
Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

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

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

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

Dans les zones d'assainissement collectif :
Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant

les caractéristiques du réseau de type séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.
En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies dans les zones d'assainissement non collectif.
Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci.

Dans les zones d'assainissement non collectif :
Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte et le traitement des eaux usées domestiques. L'ensemble doit être dirigé vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude pédologique devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.
Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

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

3°/ Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

ARTICLE UK 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Le recul minimal des constructions est de 5 mètres par rapport aux limites du domaine public.

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

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

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

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

▪ Dans le cas d'une implantation en retrait, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=2L)

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 mètres.

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

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

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

- Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- Cette distance ne sera, en aucun cas, inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UK 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UK 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 15 mètres au point le plus élevé.

Des hauteurs supérieures pourront être exceptionnellement admises si elles correspondent à une nécessité inhérente à la nature de l'activité ou au processus de fabrication et dans la mesure où des dispositions architecturales particulières seront mises en œuvre pour diminuer l'impact visuel des bâtiments.

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

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

A) Dispositions générales :

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

B) Dispositions particulières :

a. Façades :

- L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Pour toutes les constructions, les plans des façades joints au permis de construire seront accompagnés d'un plan de coloration.

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

b. Clôtures :

Elles devront être constituées de dispositifs à claire-voie de type grillages profilés ou treillis soudés de teinte « vert foncé » dont la hauteur maximum est fixée à 2,20 mètres.
Les murs de clôtures pleins, de type maçonneries ou plaques béton, sont interdits.
Les clôtures seront brouillées visuellement par des haies végétales bocagères, comprenant 2/3 de persistants et 1/3 de caducs. La liste d'essences régionales à respecter (en annexe) exclut les conifères de type Thuya ou cyprès de Leyland.

c. Autres :

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

ARTICLE UK 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les surfaces de bureaux, 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

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

ARTICLE UK 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Ces espaces plantés seront composés de :

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

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

Les arbres tiges et les arbustes figurent dans la liste jointe en annexe.
Sont exclus les végétaux interdits par arrêtés préfectoraux en vigueur, ainsi que les essences recensées comme invasives par le conservatoire des sites naturels du Nord et du Pas de Calais.

ARTICLE UK 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation mixte à court ou moyen terme.

La zone comprend un secteur 1AUh destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif.

RAPPELS

La zone est concernée par les orientations d'aménagement définies sur le secteur de la rue des Fontinettes, auxquelles il est nécessaire de se reporter.

Le secteur 1AUh est en partie concerné par des périmètres de réciprocité de vigilance à l'intérieur desquels est susceptible de s'appliquer l'article L.111-3 du code rural en raison de la présence d'installation agricole classée au titre de la protection de l'environnement (ICPEa). Il est recommandé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de ces périmètres et de la réglementation applicable.

La commune est concernée par la présence de carrières et cavités souterraines. Il est vivement recommandé de procéder à de sondages de reconnaissance préalablement à toute construction.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement).

La Communauté d'Agglomération de l'Artois doit être consultée à chaque demande d'autorisation d'occupation du sol pour l'application de l'article 4 du règlement.

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

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 1AU2.

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors :

- Qu'elles sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au code de l'urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone,
- Qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs,

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions et installations à destination d'activités hôtelières, commerciales, artisanales ou de bureaux comportant des installations classées ou non, dans la mesure où :
  - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
  - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
  - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient directement liées à une activité artisanale ou commerciale.
- Les constructions à destination de commerces, à condition que la surface hors œuvre nette ne soit pas supérieure à 300 m².
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des antennes de transmission téléphonique.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dans le secteur 1AUh :

- Les constructions, installations et aménagements lorsqu'ils sont liés à des services et équipements d'intérêt collectif.
- Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des équipements autorisés.
- Les aires de stationnement liées aux équipements autorisés.
- Les constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des équipements autorisés.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

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

1°/ Accès

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

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

La largeur minimum des accès est fixée à 4 mètres.

Les groupes de garages individuels de plus de 4 boxes doivent être disposés de telle manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie.

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

2°/ Voirie

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

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres (2 trottoirs compris) et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Les voies en impasse à créer ou à prolonger doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (collecte des ordures ménagères et divers véhicules utilitaires).

Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il doit être réservé la possibilité éventuelle de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE 1AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

1°/ Alimentation en eau potable

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

2°/ Assainissement

Le gestionnaire du service assainissement sera consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.
Si le projet se situe, d'après le zonage d'assainissement, dans une zone d'assainissement collectif et que le réseau de collecte existe au droit de l'habitation, une Participation au Raccordement à l'Egout sera inscrite sur l'arrêté correspondant. Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution.

EAUX PLUVIALES:
Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

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

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

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

Dans les zones d'assainissement collectif :
Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant

les caractéristiques du réseau de type séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.
En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies dans les zones d'assainissement non collectif.
Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci.

Dans les zones d'assainissement non collectif :
Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte et le traitement des eaux usées domestiques. L'ensemble doit être dirigé vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude pédologique devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.
Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

3°/Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Les réseaux de distribution et les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de son implantation, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

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

La construction principale doit être implantée en recul de la limite de la voie, dans une bande comprise entre 3 et 30 mètres de cette même limite.

Dans tous les cas, le garage doit être implanté en recul de 5 mètres minimum à compter de la limite de la voie. Les autres constructions annexes et installations doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Dans le secteur 1AUh, les constructions autorisées peuvent s'implanter en limite de la voie ou en recul minimal de 3 mètres à compter de la limite de la voie.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception de la règle particulière exposée ci-après relative au secteur de la rue des Fontinettes concerné par des orientations d'aménagement :

Les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives ou sur une seule de ces limites :

▪ Dans le cas d'une 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.
Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes lorsque l'emprise au sol n'excède pas 20m² et que la hauteur au faitage est inférieure à 4 mètres.

▪ La construction de bâtiments joignant une limite séparative est autorisée :

- o A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite de la voie ou de la limite de construction la plus proche de la limite de la voie pouvant être admise en application de l'article 1AU 6.
- o Au delà de cette bande,
- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
- lorsqu'il s'agit de bâtiment à une seule pente de toiture dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage.

Sur le secteur de la rue des Fontinettes concerné par des orientations d'aménagement – sur la partie hachurée dédiée à un habitat dense, et dans le secteur 1AUh, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ou en retrait de ces limites, dans les mêmes conditions que celles exposées ci-dessus.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments a une emprise au sol qui n'excède pas 20m² et dont la hauteur au faitage est inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres au faîtage.

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

Dans le secteur 1AUh, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

Le projet 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.

Sont interdits :
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels que les parpaings.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Installations diverses :
Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques, ou le cas échéant, être masquées par des écrans de verdure.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES A DESTINATION D'HABITATION

Façades :

Les matériaux de type brique, de type pierre blanche ou de type rouge-barre sont recommandés.

Les murs des façades qui ne seront pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Pour les revêtements, les teintes vives sont interdites.

Lors de constructions en limites séparatives, les façades de la construction devront respecter une harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec la façade principale du bâtiment.

Toitures :

Les matériaux de type tôles ondulées sont interdits. Les types tuiles de couleur rouge-orangé ou de couleur foncée (brunes ou grises), ainsi que les types ardoises sont recommandés. L'intégration de dispositifs de production d'énergie à partir d'énergies renouvelables (panneaux solaires, ...) est autorisée.

Clôtures :

Sont interdits :
- Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de récupération ou de démolition.
- Les matériaux de type tôle.

a) Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives soit d'un dispositif à claire-voie soit d'un mur qui doit être édifié en harmonie avec la construction principale.
La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,8 mètre, hors pilastres, mesurée à partir du sol naturel sur son emprise.

b) Sur cour et jardin :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,8 mètre doivent être constituées soit :
- d'un dispositif à claire-voie avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, confortés de haies arbustives ou non.
- de haies vives arbustives.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures pleines dites de "courtoisie" ou "d'intimité" pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2,20 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4 mètres des façades arrières de la construction principale. Ces clôtures seront constituées d'un mur plein réalisé en harmonie avec la construction principale ou de panneaux en bois.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ANNEXES ET EXTENSIONS

Les constructions annexes et extensions des constructions principales doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Sont interdits les bâtiments annexes sommaires (clapiers, poulaillers, pigeonniers, abris à outils, ...) réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de récupération ou de démolition.

Les abris de jardin pourront être réalisés en bois.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

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

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

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

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

Au moins 10% de la superficie de la parcelle doivent être traités en espaces verts, plantés avec un minimum d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain.

Les limites séparatives des unités foncières correspondant aux limites avec la zone agricole (A) doivent être plantées de haies et/ou d'arbres tige.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation future à court ou moyen terme, affectée aux activités économiques.

RAPPELS

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement).

La Communauté d'Agglomération de l'Artois doit être consultée à chaque demande d'autorisation d'occupation du sol pour l'application de l'article 4 du règlement.

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

ARTICLE 1AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains de camping.
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts à l'air libre, les bennes, les cuves en front de RD86 (espace situé entre la RD86 et les premiers bâtiments de la zone d'activité).
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les bâtiments et installations agricoles.
- Les constructions à destination d'activités commerciales non mentionnées à l'article 1AU2.
- Les antennes de transmission téléphonique.
- Les éoliennes (non destinées à un usage propre).

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

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

- Les constructions et installations à destination d'activités comportant ou non des installations classées dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage des risques importants pour la sécurité, (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les dépôts à l'air libre à condition qu'ils soient masqués par des plantations.
- Les constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- Les constructions à destination de commerce seulement s'ils sont liés à une unité de production (halls d'exposition, ...).
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient liés à des stations services.
- Les bâtiments et installations liés aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

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

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

Dispositions communes à l'ensemble des entrées des parcelles

Sous réserve de l'avis du gestionnaire de la voirie concernée, la largeur d'une entrée ne peut dépasser 10 mètres. En cas de plusieurs entrées sur une même entité, elles seront distantes d'au moins 30 mètres à l'axe de chacun des accès.
Le portail de fermeture de la parcelle pourra être implanté en recul de l'alignement formé par la haie et la clôture, afin de ménager une aire d'attente véhicule en dehors des voies publiques.
Cette disposition est obligatoire pour les entreprises dont l'activité génère des attentes de camions devant le portail, notamment de nuit. Ces zones d'attente devront être situées obligatoirement sur une zone réservée de la parcelle et accessible à tout moment par ces camions.

ARTICLE 1AUe 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

1°/ Alimentation en eau potable

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

2°/ Assainissement

Le gestionnaire du service assainissement sera consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.
Si le projet se situe, d'après le zonage d'assainissement, dans une zone d'assainissement collectif et que le réseau de collecte existe au droit de l'habitation, une Participation au Raccordement à l'Egout sera inscrite sur l'arrêté correspondant. Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution.

EAUX PLUVIALES:
Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

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

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

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

Dans les zones d'assainissement collectif :
Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant

les caractéristiques du réseau de type séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.
En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies dans les zones d'assainissement non collectif.
Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci.

Dans les zones d'assainissement non collectif :
Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte et le traitement des eaux usées domestiques. L'ensemble doit être dirigé vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude pédologique devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.
Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

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

3°/ Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

ARTICLE 1AUe 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Le recul minimum des constructions est de :

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

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

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

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

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

▪ Dans le cas d'une implantation en retrait, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=2L)

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 mètres.

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

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

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

- Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- Cette distance ne sera, en aucun cas, inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1AUe 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 1AUe 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 15 mètres au point le plus élevé.

Des hauteurs supérieures pourront être exceptionnellement admises si elles correspondent à une nécessité inhérente à la nature de l'activité ou au processus de fabrication et dans la mesure où des dispositions architecturales particulières seront mises en œuvre pour diminuer l'impact visuel des bâtiments.

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

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

A) Dispositions générales :

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

B) Dispositions particulières :

a. Façades :

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

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

b. Clôtures :

Elles devront être constituées de dispositifs à claire-voie de type grillages profilés ou treillis soudés de teinte « vert foncé » dont la hauteur maximum est fixée à 2,20 mètres.
Les murs de clôtures pleins, de type maçonneries ou plaques béton, sont interdits.
Les clôtures seront brouillées visuellement par des haies végétales bocagères comprenant 2/3 de persistants et 1/3 de caducs. La liste d'essences régionales à respecter (en annexe) exclut les conifères de type Thuya ou cyprès de Leyland.

c. Autres :

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

ARTICLE 1AUe 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Il doit être aménagé au minimum :

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

ARTICLE 1AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Ces espaces plantés seront composés de :

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

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

Les arbres tiges et les arbustes figurent dans la liste jointe en annexe.
Sont exclus les végétaux interdits par arrêtés préfectoraux en vigueur, ainsi que les essences recensées comme invasives par le conservatoire des sites naturels du Nord et du Pas de Calais.

ARTICLE 1AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation mixte à plus ou moins long terme. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation après la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

RAPPELS

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

La zone comprend des éléments de paysage naturel protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

La commune est concernée par la présence de carrières et cavités souterraines. Il est vivement recommandé de procéder à de sondages de reconnaissance préalablement à toute construction.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement).

La Communauté d'Agglomération de l'Artois doit être consultée à chaque demande d'autorisation d'occupation du sol pour l'application de l'article 4 du règlement.

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

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2AU2.

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

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

- Les équipements publics d'infrastructure.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE NATUREL

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage naturel identifié au plan de zonage du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h) du code de l'urbanisme).
Tout élément supprimé après déclaration préalable doit être remplacé.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

VOCATION PRINCIPALE

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

RAPPELS

La zone est concernée par des périmètres de réciprocité de vigilance à l'intérieur desquels est susceptible de s'appliquer l'article L.111-3 du code rural en raison de la présence d'installation agricole classée au titre de la protection de l'environnement (ICPEa). Il est recommandé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de ces périmètres et de la réglementation applicable.

La zone comprend des éléments de paysage naturel protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

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

La zone est touchée par des secteurs à risque d'inondation repérés au plan de zonage soumis à des conditions réglementaires spéciales exposées ci-dessous.

La commune est concernée par la présence de carrières et cavités souterraines. Il est vivement recommandé de procéder à de sondages de reconnaissance préalablement à toute construction.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement).

La Communauté d'Agglomération de l'Artois doit être consultée à chaque demande d'autorisation d'occupation du sol pour l'application de l'article 4 du règlement.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article A2.

Y compris dans les secteurs à risque d'inondation repérés au plan de zonage, sont interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non.

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes à l'exclusion des secteurs à risque d'inondation repérés au plan de zonage :

- La construction et l'extension de bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées, à condition qu'un aménagement paysager soit prévu pour assurer leur insertion dans le paysage.
- La construction et l'extension de constructions à destination d'habitation strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation.
- La construction et l'extension de bâtiments liés à la diversification de l'activité agricole (ateliers de transformation, locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation, fermes-auberges, ...) dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Le camping à la ferme et installations annexes qui y sont liées, à condition que leur implantation se situe à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que les châteaux d'eau, les éoliennes, les infrastructures) à l'exception des antennes de transmission téléphonique, et dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

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

1°/ Accès

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

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes

utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La largeur minimum des accès est fixée à 4 mètres.

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

2°/ Voirie

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

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

1°/ Alimentation en eau potable

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

2°/ Assainissement

Le gestionnaire du service assainissement sera consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.
Si le projet se situe, d'après le zonage d'assainissement, dans une zone d'assainissement collectif et que le réseau de collecte existe au droit de l'habitation, une Participation au Raccordement à l'Egout sera inscrite sur l'arrêté correspondant. Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution.

EAUX PLUVIALES:
Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

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

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux

pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

EAUX USEES :

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

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

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte et le traitement des eaux usées domestiques. L'ensemble doit être dirigé vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude pédologique devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

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

EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES :

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

3°/ Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Lorsque les lignes sont enterrées, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

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

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 100 mètres de l'axe de la RD86.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme).
Les exceptions précitées doivent respecter un recul minimal de 50 mètres à compter de l'axe de la RD86.

Les constructions et les installations doivent être implantées en recul minimal de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD72.
- 15 mètres à compter de l'axe des autres routes départementales.
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Sur ces dernières voies, les constructions à destination d'habitation peuvent être implantées en recul de 5 mètres minimum à compter de la limite de la voie.

Toutefois :
- Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.
- Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions et les installations autorisées peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites. Dans le cas d'une 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 4 mètres.
Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes lorsque l'emprise au sol n'excède pas 20m² et que la hauteur au faitage est inférieure à 4 mètres.

Les dépôts doivent être implantés à 10 mètres au moins des limites des zones urbaines mixtes (UD) et des zones à urbaniser mixtes (1AU et 2AU).

Toutefois :
- Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.
- Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments a une emprise au sol qui n'excède pas 20m² et dont la hauteur au faitage est inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions et des installations agricoles ne peut dépasser 12 mètres.

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

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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

PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE NATUREL

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage naturel identifié au plan de zonage du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h) du code de l'urbanisme).
Tout élément supprimé après déclaration préalable doit être remplacé.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Un aménagement paysager doit être prévu autour des constructions à destination d'activités agricoles. Cet aménagement doit faire l'objet d'une attention particulière lorsque la construction ou l'installation est visible depuis les voies et chemins ouverts au public.

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

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée. La zone N comprend 4 secteurs :

- un secteur N de protection stricte.
- un secteur Nc correspondant au cœur du village.
- un secteur Nh reprenant les constructions existantes isolées au sein de la plaine agricole.
- un secteur Np correspondant à un site pollué.

RAPPELS

Les secteurs N et Nc sont concernés par des périmètres de réciprocité de vigilance à l'intérieur desquels est susceptible de s'appliquer l'article L.111-3 du code rural en raison de la présence d'installation agricole classée au titre de la protection de l'environnement (ICPEa). Il est recommandé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de ces périmètres et de la réglementation applicable.

La zone comprend des éléments de paysage naturel protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

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

La commune est concernée par la présence de carrières et cavités souterraines. Il est vivement recommandé de procéder à de sondages de reconnaissance préalablement à toute construction.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement).

La Communauté d'Agglomération de l'Artois doit être consultée à chaque demande d'autorisation d'occupation du sol pour l'application de l'article 4 du règlement.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article N2.

Y compris dans le secteur Np :

- Les exhaussements et affouillements.

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, dans tous les secteurs de la zone à l'exception du secteur Np :

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

En sus, dans le secteur Nh :

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 25% de la surface hors œuvre nette existante.
- Les annexes et dépendances (abris de jardin, remises, garages, ...) liées aux habitations existantes, si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage et si leur surface brute est inférieure ou égale à 20 m². Ces constructions ne pourront être réalisées que sur l'unité foncière qui supporte l'habitation.

En sus, dans le secteur Nc :

- Les aménagements liés à des activités récréatives essentiellement de plein air.
- L'extension limitée des bâtiments à destination agricole, dans la limite de 10% de la surface hors œuvre brute existante.

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

1°/Accès

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La largeur minimum des accès est fixée à 4 mètres.

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

2°/ Voirie

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

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

1°/ Alimentation en eau potable

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

2°/ Assainissement

Le gestionnaire du service assainissement sera consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.
Si le projet se situe, d'après le zonage d'assainissement, dans une zone d'assainissement collectif et que le réseau de collecte existe au droit de l'habitation, une Participation au Raccordement à l'Egout sera inscrite sur l'arrêté correspondant. Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution.

EAUX PLUVIALES:
Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

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

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif),
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.

- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

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

Dans les zones d'assainissement collectif :
Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.
En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies dans les zones d'assainissement non collectif.
Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci.

Dans les zones d'assainissement non collectif :
Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte et le traitement des eaux usées domestiques. L'ensemble doit être dirigé vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude pédologique devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.
Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES :
Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

3°/ Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Lorsque les lignes sont enterrées, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

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

Dans les secteurs Nh et Nc :
Les constructions doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Toutefois :
- Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.
- Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

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

Dans le secteur Nh :
Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites :

- Dans le cas d'une 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.
Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes lorsque l'emprise au sol n'excède pas 20m² et que la hauteur au faitage est inférieure à 4 mètres.

- La construction en limite(s) séparative(s) est autorisée :
  - A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la marge de recul de la façade avant de la construction principale existante.
  - Au delà de cette bande,
    - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
    - lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nc :
L'implantation en retrait est obligatoire. 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 4 mètres.

Toutefois :
- Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.
- Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

Installations diverses :
Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques, ou le cas échéant, être masquées par des écrans de verdure.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES A DESTINATION D'HABITATION

Façades :

Les matériaux de type brique, de type pierre blanche ou de type rouge-barre sont recommandés.

Les murs des façades qui ne seront pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Pour les revêtements, les teintes vives sont interdites.

Lors de constructions en limites séparatives, les façades de la construction devront respecter une harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec la façade principale du bâtiment.

Toitures :

Les matériaux de type tôles ondulées sont interdits. Les types tuiles de couleur rouge-orangé ou de couleur foncée (brunes ou grises), ainsi que les types ardoises sont recommandés. L'intégration de dispositifs de production d'énergie à partir d'énergies renouvelables (panneaux solaires, ...) est autorisée.

Clôtures :

Sont interdits :
- Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de récupération ou de démolition.
- Les matériaux de type tôle.

a) Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives soit d'un dispositif à claire-voie soit d'un mur qui doit être édifié en harmonie avec la construction principale.
La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,8 mètre, hors pilastres, mesurée à partir du sol naturel sur son emprise.

b) Sur cour et jardin :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,8 mètre doivent être constituées soit :
- d'un dispositif à claire-voie avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, confortés de haies arbustives ou non.
- de haies vives arbustives.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures pleines dites de "courtoisie" ou "d'intimité" pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2,20 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4 mètres des façades arrières de la construction principale. Ces clôtures seront constituées d'un mur plein réalisé en harmonie avec la construction principale ou de panneaux en bois.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ANNEXES ET EXTENSIONS

Les constructions annexes et extensions des constructions principales doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Sont interdits les bâtiments annexes sommaires (clapiers, poulaillers, pigeonniers, abris à outils, ...) réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de récupération ou de démolition.

Les abris de jardin pourront être réalisés en bois.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CONSTRUCTIONS A DESTINATION AGRICOLE

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

PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE NATUREL

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage naturel identifié au plan de zonage du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h) du code de l'urbanisme).
Tout élément supprimé après déclaration préalable doit être remplacé.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Des places suffisantes doivent être aménagées pour satisfaire aux besoins des constructions autorisées.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain.

Dans le secteur Nh, les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur Nh, le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à 0,5.

ANNEXES DOCUMENTAIRES

ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS DES SOLS

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'affectation des sols selon les usages principaux par une lecture à titre d'information de la vocation de la zone reprise au chapeau et des articles 1 et 2 des règlements de zone, les interdictions et les conditions d'autorisation déterminant le caractère de ladite zone.

Tout ce qui n'est pas interdit ou admis sous conditions est autorisé sous réserve des réglementations particulières (exemple : installations classées pour la protection de l'environnement).
La surface de plancher hors œuvre brute et nette : se reporter à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme et à la fiche explicative qui suit.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

DEFINITIONS :

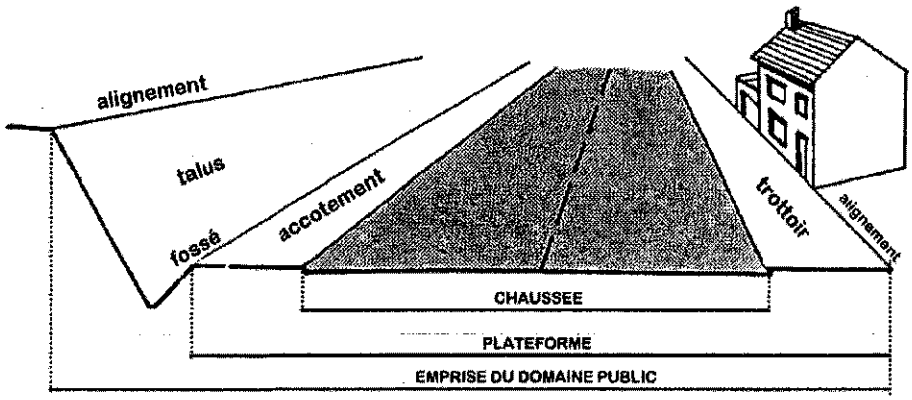
L'accès est un des éléments de la desserte. Il correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière supportant le projet de construction depuis la voie de desserte.

La chaussée est la partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

L'emprise de la voie est la surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

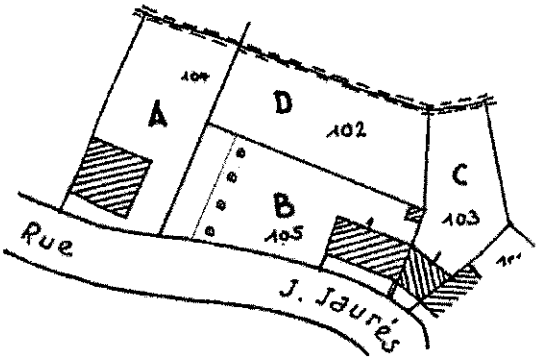
La plate-forme est la partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

La voirie est l'ensemble des voies de circulation du domaine public ou privé. La voie constitue la desserte automobile de l'unité foncière du projet. Elle inclut la chaussée ouverte à la circulation des véhicules et des cycles, l'emprise réservée aux piétons et les aménagements de voirie.



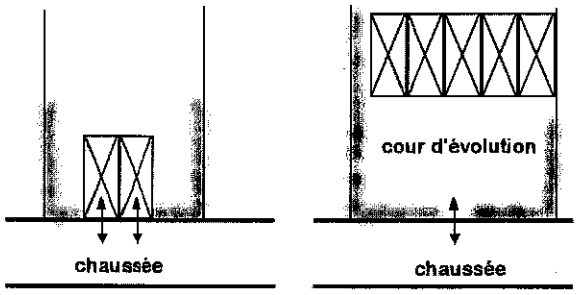
ILLUSTRATIONS :

Illustration d'un passage aménagé sur fond voisin :



Les terrains A-B-C sont desservis directement. Le propriétaire du terrain D enclavé doit obtenir un passage sur fonds voisins (B par exemple).

Illustration de la réglementation concernant les groupes de garages individuels :



ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

DEFINITIONS :

Une unité foncière correspond à une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

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

DEFINITIONS :

L'alignement est 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.

L'axe de la chaussée est la ligne fictive de symétrie.

La façade avant d'une construction est comprise comme la 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.

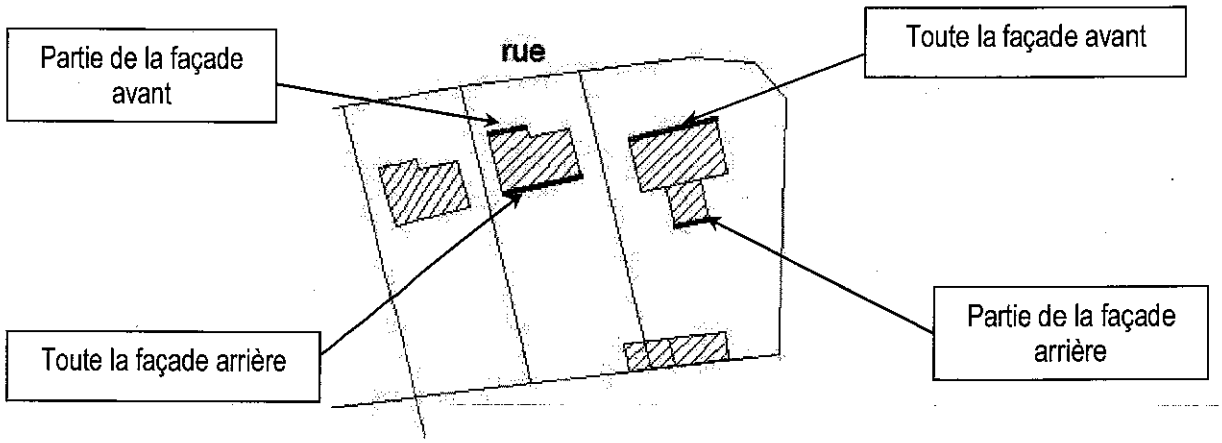
La façade arrière d'une construction est comprise comme la façade verticale du bâtiment, située au dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté du fond de parcelle.

La limite de voie 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.

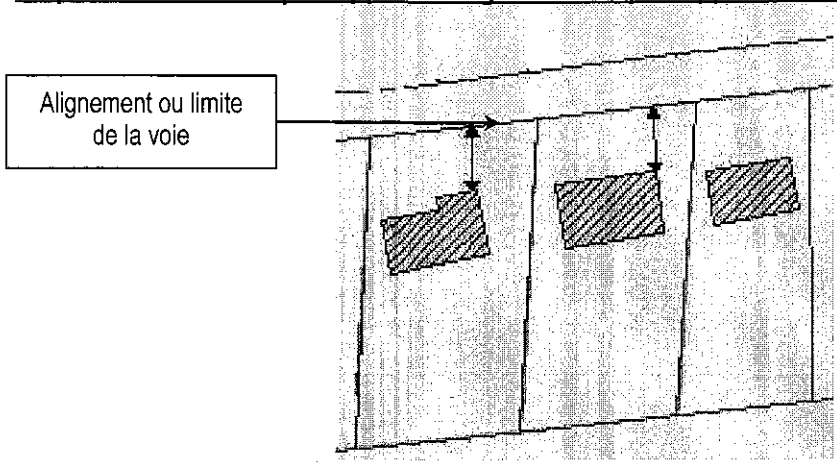
Le recul signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

ILLUSTRATIONS :

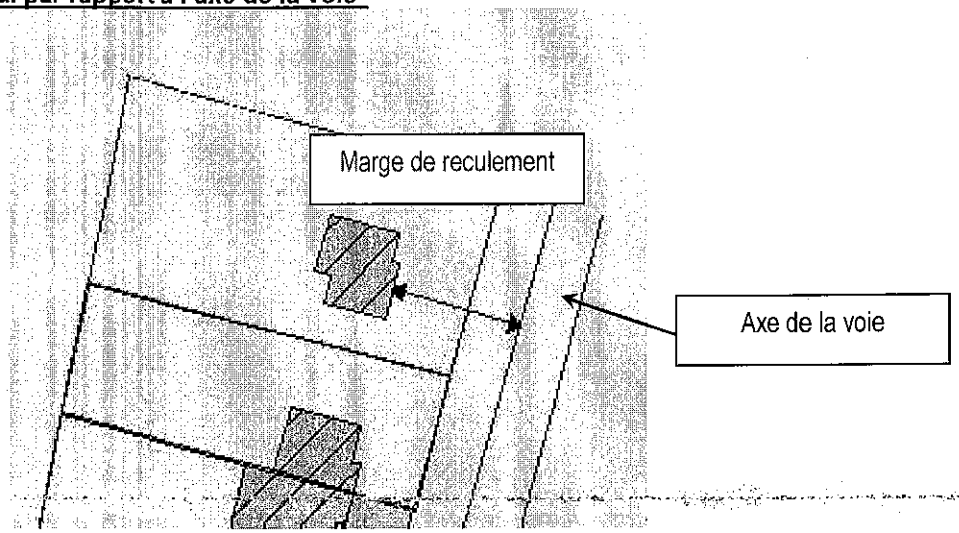
"Tout ou partie de la façade avant de la construction principale" et "Tout ou partie de la façade arrière de la construction principale"



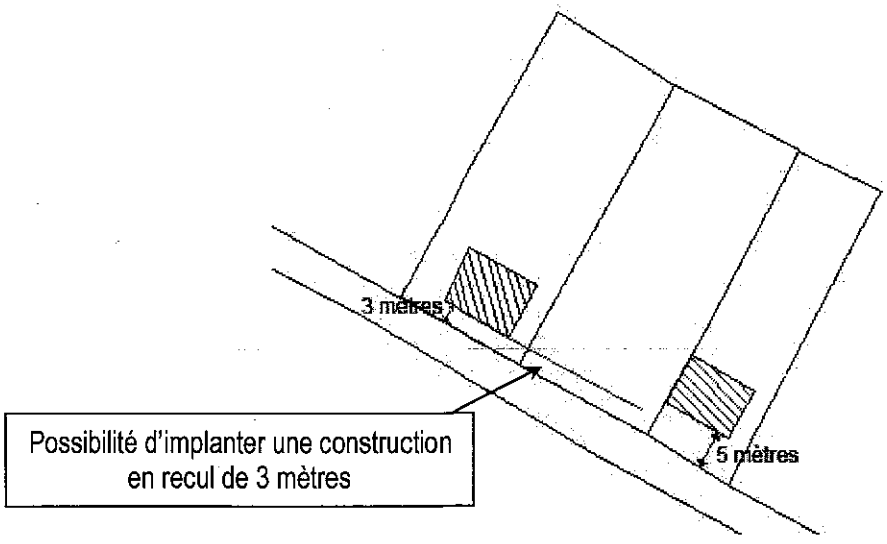
"Implantation en recul par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie"



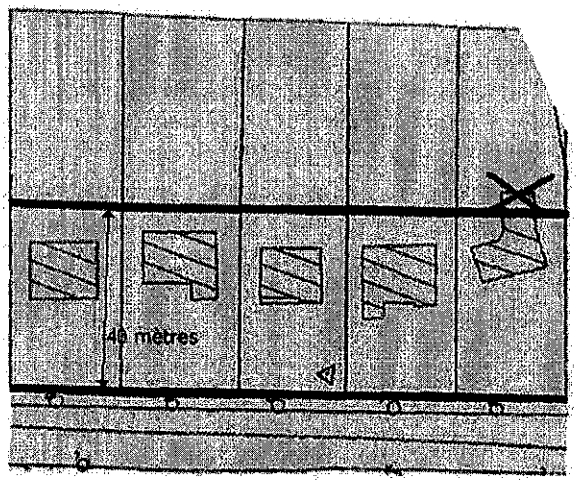
"Implantation en recul par rapport à l'axe de la voie"



"En cas de dent creuse, alignement sur l'une des deux constructions voisines"

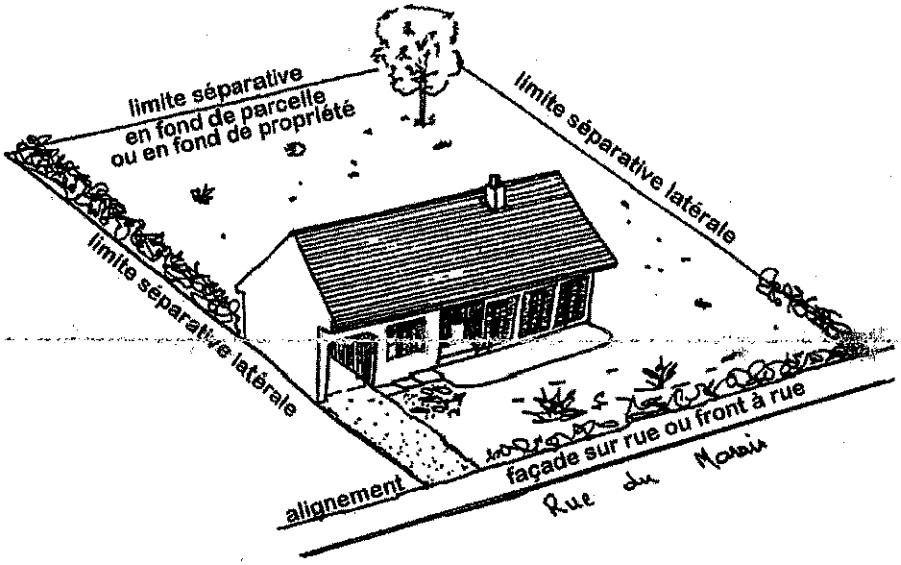


"Bande de constructibilité de 40 mètres à compter de l'alignement ou de la limite de la voie".



ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DEFINITIONS :

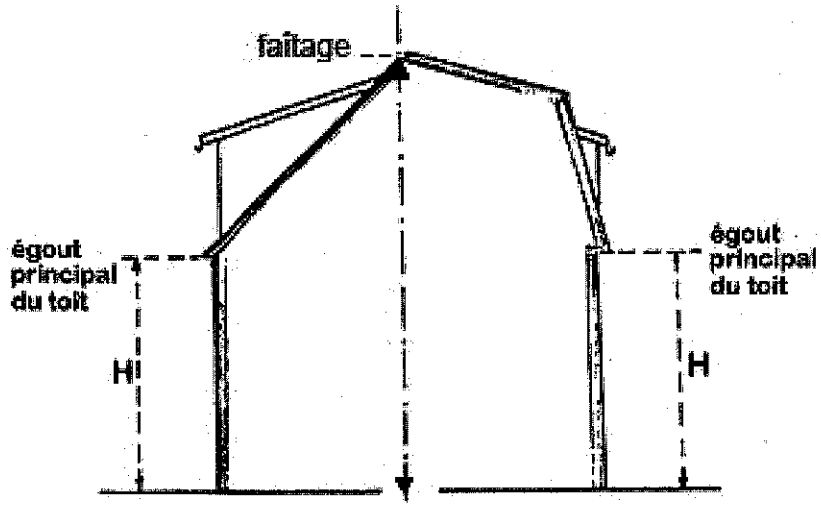


La limite séparative sépare les propriétés privées. La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrières ou de fond, d'autre part.

Le retrait correspond à la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

Une annexe est une construction de faible dimension non accolée à la construction principale nécessairement implantée sur la même unité foncière tels que bûcher, abri de jardin, garage etc., à l'exclusion de toute construction à vocation d'activités ou d'habitation.

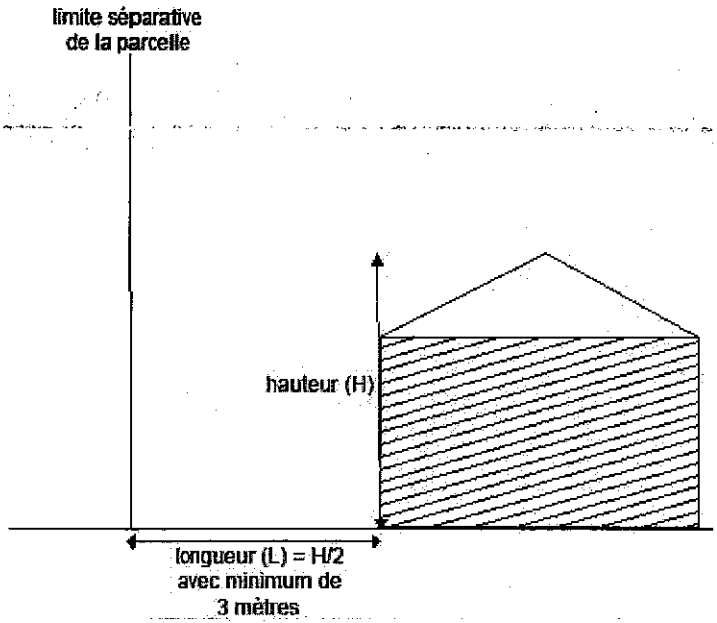
Le faîtage constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.



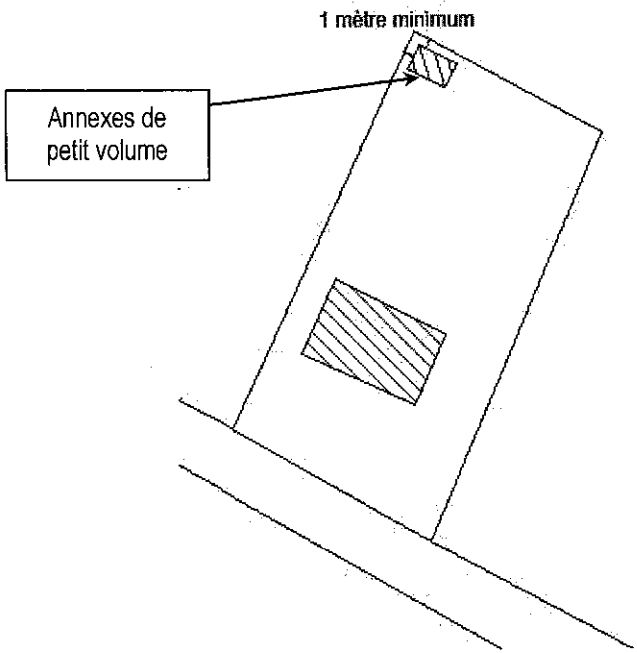
ILLUSTRATIONS :

✱ Implantation en retrait des limites séparatives = avec marge d'isolement

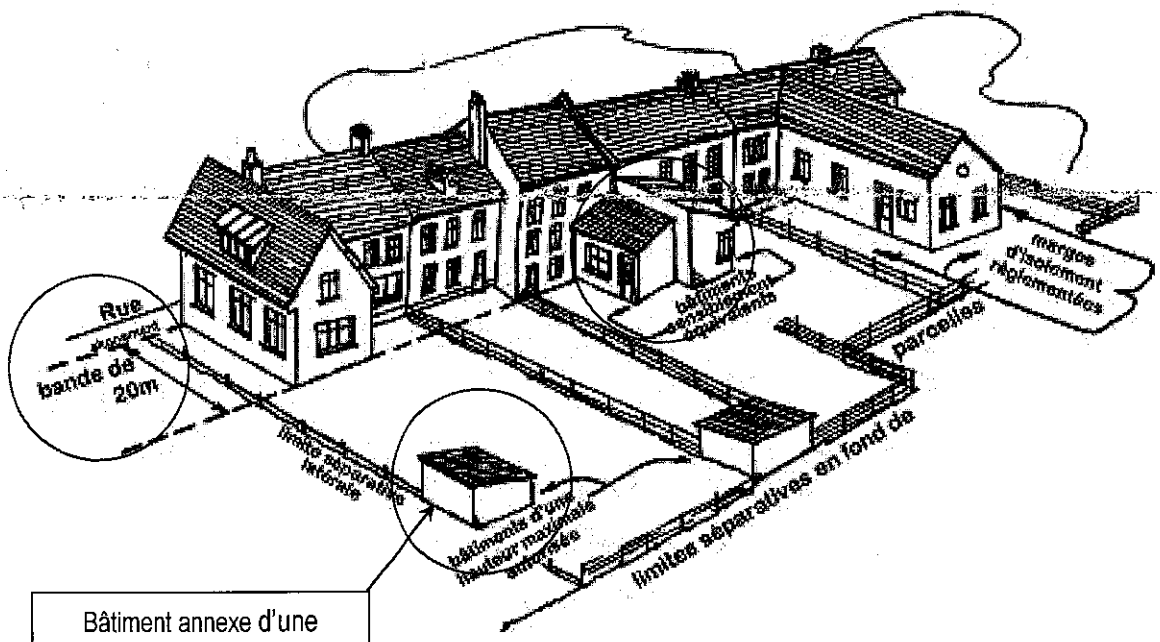
"La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H), sans jamais être inférieure à 3 mètres."



"Cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes lorsque l'emprise au sol n'excède pas 20m² et que la hauteur au faitage est inférieure à 4 mètres."

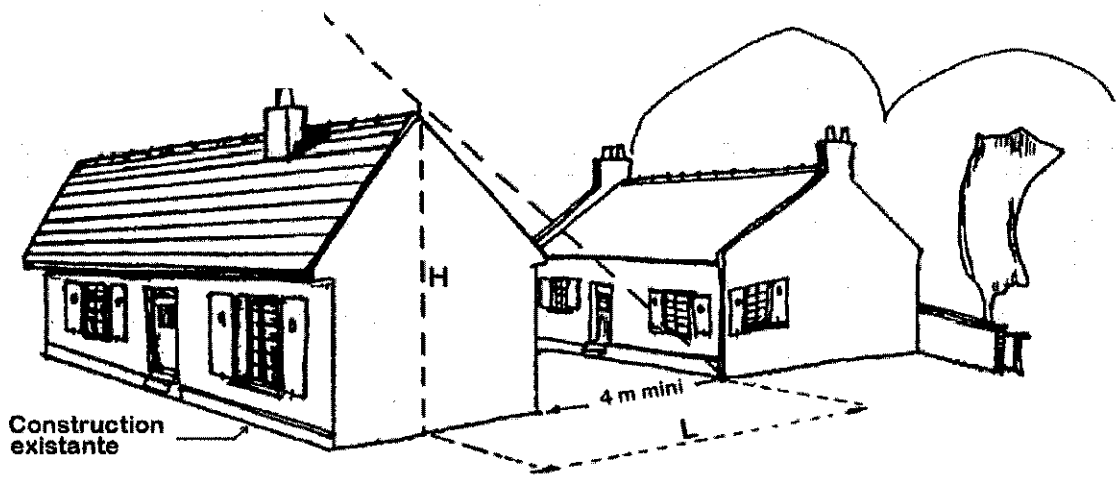


*** Implantation sur les limites séparatives**



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

ILLUSTRATION :

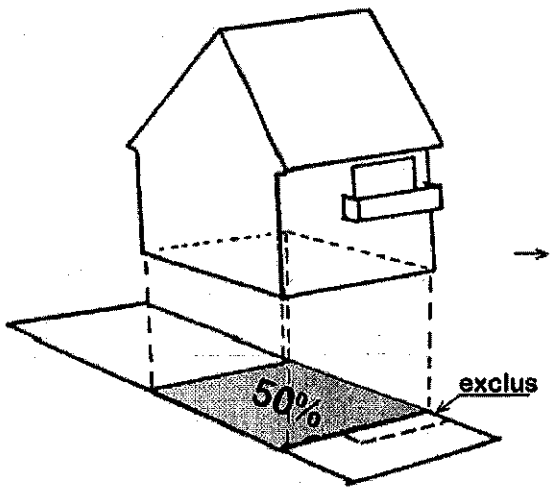


Il s'agit de respecter les règles d'ensoleillement et de maintenir l'entretien et le passage entre les constructions.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

DEFINITIONS :

L'emprise au sol est la surface que la projection verticale du bâtiment (balcons et ouvrages de faible emprise exclus) peut occuper sur le terrain.



Dans l'exemple, il s'agit d'un terrain de 300 m² la projection au sol est de 150 m², balcon exclus.
→ le coefficient d'emprise au sol est égal à 50%

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'espace libre correspond à la surface de terrain non occupée par les constructions.

Liste d'essences d'arbres et d'arbustes recommandées :

ABELIA (Abélie)
ACER CAMPESTRE (érable champêtre)
ALNUS (aulne)
AMELANCHIER
BETULA (bouleau)
CARPINUS BETULUS (charme)
CORNUS (cornouiller)
CORYLUS AVELLANA (coudrier)
COTONEASTER
DEUTZIA
ELEAGNUS X EBBEINGEI
ESCALLONIA
EUONYMUS EUROPAEUS (fusain d'Europe)
FAGUS SYLVATICA (hêtre)
FRAXINUS EXCELSIOR (frêne)
ILEX AQUIFOLIUM (houx)
JUNIPERUS COMMUNIS (genévrier)
LIGUSTRUM (troène)
LONICERA (chèvrefeuille)
MALUS FLORIBUNDA (pommier à fleurs)
OSTRYA CARPINIFOLIA (charme houblon)
PRUNUS LAUROCERASUS 'Otto Luyken'
PRUNUS PADUS (cerisier à grappes)
PRUNUS SPINOSA (prunellier)
PYRUS (poirier à fleurs)
QUERCUS ROBUR (chêne pédonculé)
QUERCUS PETRAEA (chêne sessile)
RIBES (groseillier à fleurs)
SALIX (saule)
SAMBUCUS RACEMOSA (sureau)
SORBUS (alisier blanc)
SPIRAEA
TILIA CORDATA (tilleul à petites feuilles)
VIBURNUM OPULUS (boule de neige)
VIBURNUM X BODNANTENSE (viorne à floraison hivernale)
VIBURNUM TINUS (viorne tin)

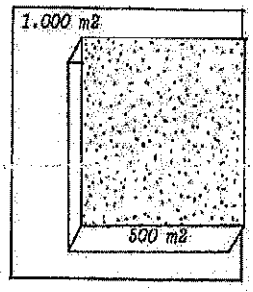
ESPECES INTERDITES (*)
(car invasives en région Nord Pas-de-Calais)

AILANTHUS ALTISSIMA (faux vernis du Japon)
BUDDLEIA (arbre au papillon)
FALLOPIA JAPONICA (renouée du Japon)
JUSSIE
HERACLEUM MANTEGAZZIUM (Berce du Caucase)
PRUNUS SEROTINA (cerisier tardif)
ROBINIA PSEUDOACACIA (robinier)
SOLIDAGO

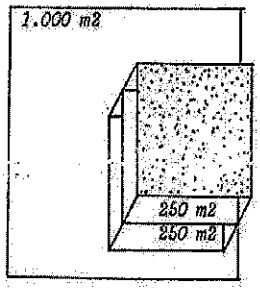
(d'après le conservatoire des sites naturels du Nord et du Pas de Calais)*

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Coefficient d'occupation des sols = le rapport entre la surface hors œuvre nette d'une construction et la surface du terrain sur lequel est édifiée cette construction.
Le COS est exprimé par un nombre, qui constitue le maximum autorisé dans la zone.



construction en rez-de-chaussée



construction d'un étage sur rez-de-chaussée

Exemple : COS maximal de 0,5

La SHOB

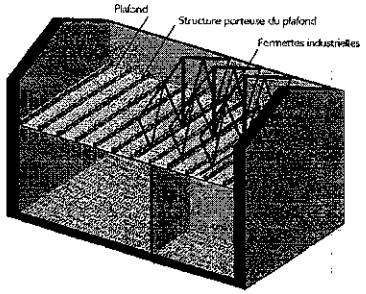
La SHOB (Surface Hors Oeuvre Brute) est la surface de tous les planchers mesurés à l'extérieur des murs. C'est à partir de la SHOB que pourra être déterminé la SHON (Surface Hors Oeuvre Nette).

• Eléments constitutifs de la SHOB :

- Les sous-sols
- Les stationnements dans la construction
- Les terrasses à plus de 0,60 m du sol naturel
- Les auvents, s'ils sont soutenus par des poteaux, les balcons, les loggias
- Les surfaces non closes en rez-de-chaussée
- Les niveaux intermédiaires tels que mezzanine et galerie
- Les toitures-terrasses accessibles ou non
- Les combles y compris les surfaces inférieures à 1,80 m sous plafond

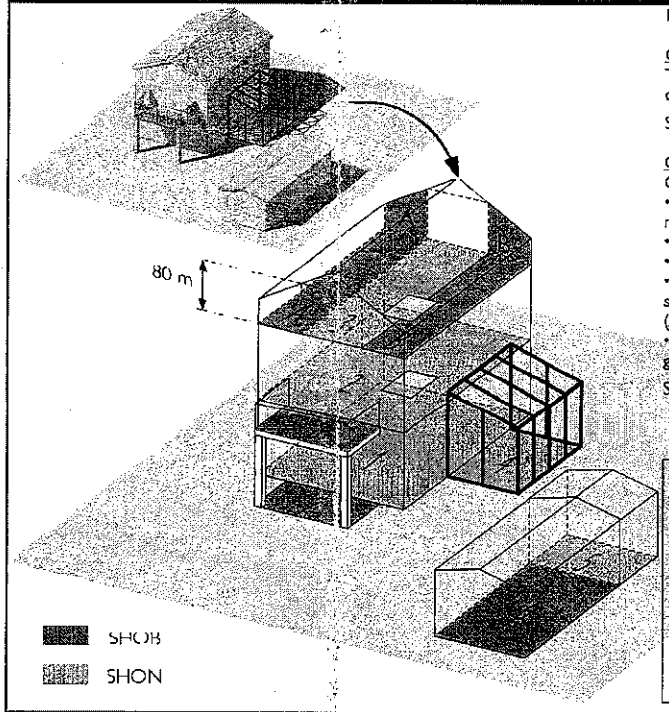
• Eléments non constitutifs de la SHOB :

- Les auvents qui constituent une simple avancée de toiture devant une baie ou une façade
- Les terrasses à moins de 0,60 m du sol naturel
- Les éléments de modénature tels que les acrotères, bandeaux, corniches, ou marquises
- Tous vides occasionnés par les trémies d'escalier (trou de l'escalier), d'ascenseur, les marches des escaliers, les cabines d'ascenseur et les rampes d'accès



Combles non aménageables.
SHOB à déduire pour le calcul de la SHON

Schéma des surfaces



Exemple de calcul :

Calcul de la SHOB
Toutes surfaces de plancher construites, soit :

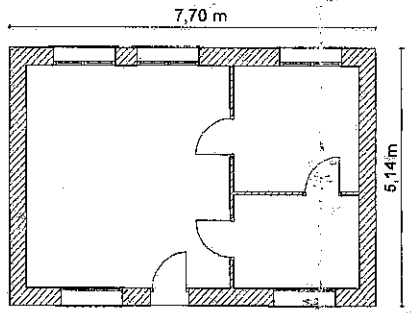
SHOB = 1+2+3+A+B+4+5+6+7+8

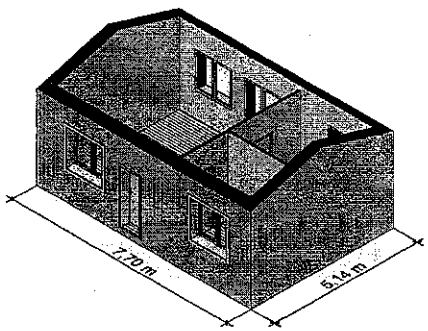
Calcul de la SHON
On enlève à la SHOB :
• les surfaces consacrées au stationnement (6)
• les porches non clos (7)
• les terrasses (8)
• la partie des combles dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m (A et B)
• les parties de sous-sols non aménageable (sans fenêtre) quand il y en a soit :

SHON = SHOB - (6+7+8+A+B)

1 :	rez-de-chaussée
2 :	1er étage
3 :	combles aménageables
A et B :	combles non aménageables
4 :	véranda
5 :	atelier
6 :	garage
7 :	porche
8 :	terrasse

Les calculs des surfaces





La surface de plancher de chaque niveau doit être mesurée à l'extérieur des murs (quel qu'en soit l'épaisseur).

La SHON

La SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) est le résultat de la soustraction de certaines surfaces à la SHOB
• Surfaces à déduire de la SHOB :

1 - les combles et les sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
Les critères sont les suivants pour les combles et sous-sols non aménageables :
• **le critère de hauteur** :
sont considérées comme non aménageable les surfaces de plancher qui présentent des hauteurs sous toiture ou sous plafond inférieure à 1,80 m.
• **un critère d'affectation** :
sont considérés comme non aménageables certains locaux par leur nature : les caves si elles sont enterrées et n'ont pas de fenêtres.
• **un critère d'accessibilité** :
il s'agit par exemple de combles dont le sol ne peut pas supporter de charge (sol constitué par le plafond de l'étage inférieur), cela doit apparaître très clairement sur les plans de permis de construire ; ou de combles dont l'encombrement de la charpente les rendent inutilisables (exemple fermette industrielle Schéma 1).

2 - les toitures-terrasses, les balcons, les loggias, et les surfaces non closes des rez-de-chaussée.
(Les surfaces des coursives et des bow-windows sont des éléments de la SHON, elles ne se déduisent pas.)

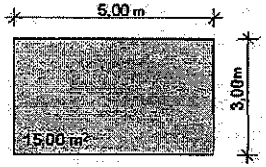
3 - les bâtiments ou parties de bâtiments réservés pour le stationnement des véhicules.
Garage dans la construction ou séparé de la construction.

4 - la déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux à usage d'habitation
(pris en compte dans le formulaire de permis de construire).
Abattement de 5 % de la surface résultant de la SHOB moins les surfaces 1, 2, 3 ci-dessus soit :
[SHOB - (1+2+3)] x 0,95 = SHON

5 - la déduction spécifique aux opérations de réfection d'immeubles à usage d'habitation dans la limite de 5 m² par logement :
Les surfaces de plancher affectées à la réalisation des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux (exemple création de salle de bains s'il n'en existe pas dans le logement) ; les surfaces de plancher, des loggias, des balcons et des surfaces non closes en rez-de-chaussée, fermées à l'occasion du projet.

Calcul des surfaces

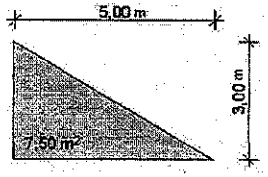
- Le carré et le rectangle :



La surface du rectangle et du carré se calcule en multipliant la longueur par la largeur.

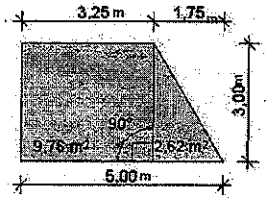
5,00 m x 3,00 m = 15,00m²

- Le triangle :



La surface du triangle se calcule en multipliant la longueur par la largeur et en divisant le résultat par deux.
Exemple figure 2 :
5,00 m x 3,00 m = 15,00m²
15,00 m² / 2 = 7,50 m².

- Le trapèze :



La surface du trapèze se calcule en séparant la surfece en deux surfaces connues le rectangle et le triangle.

3,25 m x 3,00 m = 9,76 m²
(1,75 m x 3,00 m) / 2 = 2,62 m²
Soit une surface tocale de :
9,76 m² + 2,62 m² = 12,38 m²

Adresses utiles

A.D.I.L.
Association départementale d'information sur le logement
4 chemin des Poulies
93200 Saint Denis
Tel : 01 55 87 21 40

Association les Castors - Ile de France
69, rue des Prés aux Bois
78000 Versailles
Tel : 01 30 24 15 98

Ordre des Architectes d'Ile de France
148, rue du faubourg Saint Martin
75010 Paris
Tel : 01 53 26 10 60

CAUE 93
2 bis rue Pablo PICASSO
93000 Bobigny
Tel : 01 48 32 25 93

Ce dossier a été réalisé par le :

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de Seine-Saint-Denis

2ème édition — Février 2005

REALISER SON DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

1 La SHOB
Surface Hors Oeuvre Brute
La SHON
Surface Hors Oeuvre Nette

Informations légales

ARTICLE R112-2
Code de l'urbanisme

■ **La SHOB Surface Hors Oeuvre Brute**
La Surface de plancher Hors Oeuvre Brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

■ **La SHON Surface Hors Oeuvre Nette**
La Surface de plancher Hors Oeuvre Nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

a • Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b • Des surfaces de plancher hors oeuvre des balcons, des toitures-terrasses, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c • Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d • Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e • D'une surface égale à 5 pour 100 des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des paragraphes a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

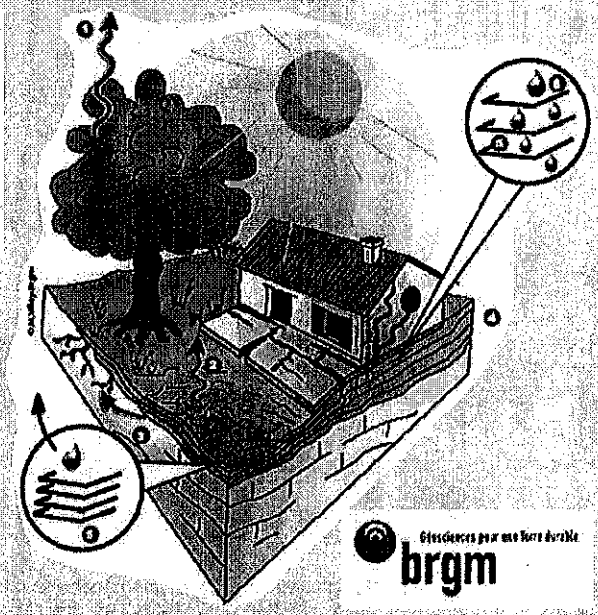
Aléa Retrait-Gonflement des sols argileux

Source : Données extraites du site internet du BRGM

Description du phénomène
Quand l'argile se rétracte et fissure le bâti

Présentation :

- Nature du phénomène
- Manifestation des dégâts
- Les régions les plus touchées
- Programme de cartographie de l'aléa
- Méthode de cartographie
- Limite de validité des cartes d'aléa



Légende du dessin
(1) Evapotranspiration
(2) Evaporation
(3) Absorption par les racines
(4) Couches argileuses
(5) Feuillets argileux
(6) Eau interstitielle

- **Nature du phénomène :**

Chacun sait qu'un **matériau argileux** voit sa consistance se modifier en fonction de sa **teneur en eau** : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. On sait moins en revanche que ces modifications de consistance s'accompagnent de **variations de volume**, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les **mouvements les plus importants sont observés en période sèche**. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'**évaporation**. Il en résulte un **retrait des argiles**, qui se manifeste verticalement par un **tassement** et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'**amplitude de ce tassement** est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est **épaisse** et qu'elle est riche en **minéraux gonflants**. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'**arbres** (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.



Ces mouvements sont liés à la **structure interne** des minéraux argileux qui constituent la plupart des éléments fins des sols (la fraction argileuse étant, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2 µm). Ces minéraux argileux (phyllosilicates) présentent en effet une structure en **feuillets**, à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber, sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, provoquant ainsi un **gonflement**, plus ou moins réversible, du matériau. Certaines familles de minéraux argileux, notamment les **smectites** et quelques **interstratifiés**, possèdent de surcroît des **liaisons particulièrement lâches entre feuillets** constitutifs, si bien que la quantité d'eau susceptible d'être adsorbée au cœur même des particules argileuses, peut être considérable, ce qui se traduit par des **variations importantes de volume** du matériau.

- **Manifestation des dégâts :**

Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale et il se maintient dans un **équilibre hydrique** qui varie peu au cours de l'année. De fortes **différences de teneur en eau** vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des **mouvements différentiels**, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison. Ces tassements différentiels sont évidemment amplifiés en cas d'**hétérogénéité du sol** ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (cas des **sous-sols partiels** notamment, ou des pavillons construits sur **terrain en pente**).



Ceci se traduit par des **fissurations en façade**, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres se manifestent aussi par des **décollements** entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une **distorsion des portes et fenêtres**, une **dislocation des dallages et des cloisons** et, parfois, la **rupture de canalisations enterrées** (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).
Les **maisons individuelles** sont les principales victimes de ce phénomène et ceci pour au moins deux raisons :

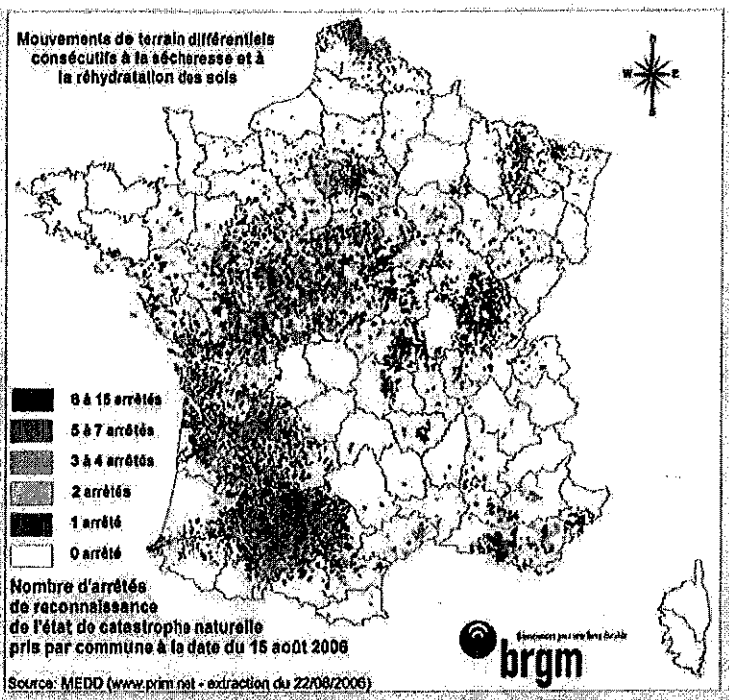
- la structure de ces bâtiments, légers et peu rigides, mais surtout **fondés de manière relativement superficielle** par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise ;

- la plupart de ces constructions sont réalisées sans **études géotechniques préalables** qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

Depuis la vague de sécheresse des années **1989-91**, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des **catastrophes naturelles** mis en place par la loi du 13 juillet 1982. En l'espace de dix ans, ce risque naturel est devenu en France la **deuxième cause d'indemnisation** derrière les inondations, et le montant total des remboursements effectués à ce titre était évalué à la fin de l'année 2002 par la Caisse Centrale de Réassurance à environ **3,3 milliard d'euros**, ce qui correspond à plusieurs **centaines de milliers de maisons** sinistrées sur l'ensemble de la France depuis 1989.

- **<u>Les régions les plus touchées :</u>**

Depuis 1989, ce sont plus de **5 000 communes françaises**, réparties dans **75 départements**, qui ont été reconnues en état de catastrophe naturelle vis à vis du retrait-gonflement. C'est dire si le phénomène est largement réparti. Pourtant, certaines régions sont plus particulièrement touchées et ceci en étroite corrélation avec la **nature géologique du sol**. C'est le cas en particulier de la **plaine de Flandres**, de la partie sud du **Bassin de Paris**, du fossé de la **Limagne**, de la région d'**Apt** et surtout de l'ensemble des **coteaux molassiques du Sud-Ouest**, entre Agen et Toulouse.



Les données communiquées par la Caisse Centrale de Réassurance en octobre 2003 montrent que la région **parisienne** est tout particulièrement concernée par le phénomène puisque les sept départements de la région Ile-de-France (hors ville de Paris) font partie des dix-sept départements français pour lesquels les coûts cumulés d'indemnisation pour des sinistres liés au retrait-gonflement sont les plus élevés. Selon ce critère, les **Yvelines** sont les plus touchées, suivi de près par la **Seine-et-Marne** et l'**Essonne**. Il est d'ailleurs à noter que, de manière générale, la région parisienne est celle où les sinistres sécheresse sont les plus coûteux, de l'ordre du double de la moyenne nationale. Ceci s'explique par des conditions géologiques souvent très défavorables qui nécessitent la mise en œuvre de solutions lourdes de confortement avec reprise en sous-œuvre fréquente par micro-pieux.
Les autres départements qui présentent des coûts cumulés d'indemnisation élevés suite à des sinistres liés au retrait-gonflement sont pour l'essentiel et par ordre décroissant la **Haute-Garonne**, la **Dordogne**, les **Bouches-du-Rhône**, le **Nord**, le **Puy-de-Dôme**, le **Loiret** et le **Gers** (où plus de 90 % des 463 communes du département ont été reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle sécheresse entre 1991 et 2002).

• <u>Programme de cartographie de l'aléa :</u>
Afin de tenter de diminuer à l'avenir le nombre de sinistres causés par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, il importe de cartographier l'aléa associé, ce qui revient à délimiter les **secteurs a priori sensibles**, pour y diffuser certaines **règles de prévention** à respecter.
Le terme d'aléa désigne la **probabilité** qu'un **phénomène naturel d'intensité** donnée survienne sur un **secteur géographique** donné et dans un **laps de temps** donné. **Cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles** reviendrait donc à définir, en tout point du territoire, quelle est la probabilité qu'une maison individuelle soit affectée d'un sinistre par exemple dans les dix ans qui viennent.
L'état actuel de nos connaissance ne permet pas, de se livrer à un tel travail sur l'ensemble du territoire national. L'objectif que s'est fixé le **BRGM**, à la demande du **Ministère de l'Écologie et du Développement Durable** (MEDD), est donc plus modeste. Il consiste à dresser, pour une **quarantaine de départements** les plus touchés par le phénomène, des cartes d'aléa défini de manière **qualitative**. Ce programme de cartographie, débuté en 1997 devrait se poursuivre jusqu'en 2006. Il est financé à hauteur de 50% par la **dotation de service public du BRGM**, allouée par le Ministère de la Recherche. Le solde est cofinancé par le **Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs**. Les premières cartes élaborées ont été cofinancées directement par le **Ministère de l'Écologie et du Développement Durable** et, pour deux d'entres elles, par la **Caisse Centrale de Réassurance** (CCR) et le **Centre Européen de Prévention des Risques** (CEPR).
Ces cartes ont pour but de délimiter toutes les zones qui sont a priori **sujettes au phénomène de retrait-gonflement** et de **hiérarchiser** ces zones selon un **degré d'aléa croissant**. Les zones où l'aléa retrait-gonflement est qualifié de **fort**, sont celles où la **probabilité de survenance** d'un sinistre sera la plus élevée et où l'**intensité des phénomènes** attendus est la plus forte. Dans les zones où l'aléa est qualifié de **faible**, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Les zones d'aléa **moyen** correspondent à des zones intermédiaires entre ces deux situations extrêmes. Quant aux zones où l'aléa est estimé **a priori nul**, il s'agit des secteurs où les cartes géologiques actuelles n'indiquent pas la présence de terrain argileux en surface. Il n'est cependant pas exclu que quelques sinistres s'y produisent car il peut s'y trouver localement des placages, des lentilles intercalaires, des amas glissés en pied de pente ou des poches d'altération, de nature argileuse, non identifiés sur les cartes géologiques à l'échelle 1/50 000, mais dont la présence peut suffire à provoquer des **désordres ponctuels**.

• **Méthode de cartographie :**

Dans le cadre du programme de **cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement** des argiles conduit par le **BRGM** depuis 1997, la donnée de départ utilisée est celle des **cartes géologiques** établies et publiées par le BRGM à l'échelle 1/50 000. Leur analyse permet d'identifier les **formations argileuses** (au sens large), affleurantes ou sub-affleurantes, et d'en établir une cartographique numérique, homogène à l'échelle départementale. Cette phase nécessite en réalité un important travail de **numérisation** et surtout d'**harmonisation** des cartes actuellement disponibles, les formations les plus superficielles ayant souvent été diversement interprétées d'une feuille à l'autre. Des regroupements de formations sont aussi opérés afin d'obtenir un document **synthétique** exploitable à l'échelle départementale, et des compléments ou des précisions sont apportés ponctuellement pour actualiser la connaissance en intégrant des informations contenues dans la BSS, gérée par le BRGM, ainsi que certains résultats d'essais publiés ou communiqués par des organismes tiers : bureaux d'études géotechniques, collectivités locales, CETE, etc...

Les formations argileuses ainsi identifiées font ensuite l'objet d'une **hiérarchisation** en fonction de leur **susceptibilité** vis à vis du phénomène de retrait-gonflement. Celle-ci est évaluée sur la base de trois critères qui se recoupent plus ou moins :

• leur **nature lithologique** (caractérisée par l'importance et la disposition des termes argileux au sein de la formation),

• la **composition minéralogique** de leur phase argileuse (la proportion de minéraux gonflants de type smectites ou interstratifiés étant estimée à partir de critères paléogéographiques et d'essais de diffractométrie aux rayons X),

• leur **comportement géotechnique** (évalué par des essais de laboratoire parmi lesquels la valeur de bleu, l'indice de plasticité ou le retrait linéaire).

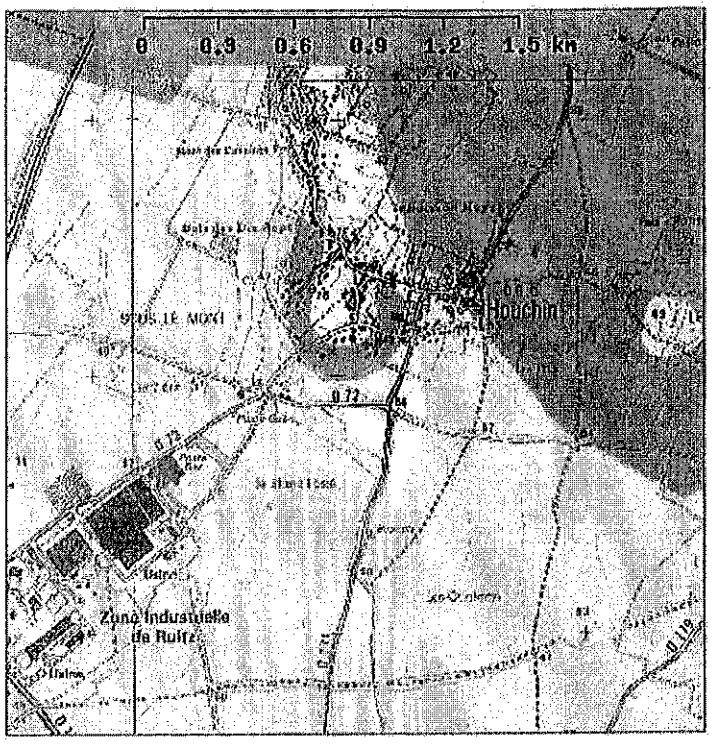
La combinaison de ces différentes observations permet d'établir une **carte de susceptibilité** au retrait-gonflement. La **carte d'aléa** est réalisée à partir de cette carte de susceptibilité en intégrant de surcroît les **sinistres** enregistrés depuis 1989. Ceci nécessite non seulement de recenser mais aussi de localiser avec précision le plus grand nombre possible de sinistres survenus dans le département, afin d'obtenir une représentation **statistique** réaliste des probabilités d'occurrence du phénomène. Le nombre de sinistres ainsi pris en compte atteint généralement **plusieurs milliers par département** (plus de 5 200 en Haute-Garonne par exemple). Le croisement avec la carte géologique permet de calculer, pour chacune des formations argileuses identifiées, une **densité de sinistres** qui est ramenée, pour faciliter les comparaisons, à 100 km² de surface d'affleurement **réellement urbanisée**. Il est en effet nécessaire de tenir compte du taux d'urbanisation qui peut présenter des disparités importantes d'un point à l'autre du département et fausser ainsi l'analyse (les sinistres étant évidemment plus nombreux dans les zones fortement urbanisées !).

• **Limite de validité des cartes d'aléa :**

L'**échelle de validité** des cartes départementales d'aléa ainsi établies est celle de la donnée de base utilisée pour leur réalisation, à savoir les cartes géologiques à **1/50 000**. Le degré de **précision** et de **fiabilité** des cartes d'aléa est limité en partie par la qualité de l'interprétation qui a permis leur élaboration (identification et hiérarchisation des formations à composante argileuses), mais surtout par la qualité des observations qui ont permis la réalisation des cartes géologiques, point de départ de l'étude. En particulier, les **hétérogénéités lithologiques**, qui caractérisent de nombreuses formations géologiques, ne sont pas toujours bien identifiées sur les cartes actuellement disponibles. Les cartes géologiques sont initialement levées sur des fonds topographiques à l'échelle du 1/25 000. La **précision du report des limites d'affleurement** est donc satisfaisante à l'échelle du 1/50 000. En revanche, il ne faut jamais perdre de vue qu'une carte géologique comporte une part de subjectivité liée à l'**expertise** propre de l'auteur et que, en particulier, les formations les plus superficielles peuvent faire l'objet d'interprétations diverses d'une feuille à l'autre. Le travail d'**harmonisation et de correction** des cartes géologiques, en vue d'établir une carte départementale des formations à composante argileuse, permet de gommer une partie de ces différences d'interprétation et de rectifier certains contours pour intégrer la connaissance issue de sondages récents. Il n'en demeure pas moins que la carte ainsi élaborée reflète **l'état des connaissances** au moment de sa publication. Des investigations complémentaires permettraient probablement de corriger certaines limites d'affleurement, voire d'identifier de nouvelles poches ou plaquages argileux non représentés sur les cartes actuellement disponibles.

Ces considérations sont importantes car elles expliquent pourquoi les cartes d'aléa ainsi élaborées ne peuvent en aucun cas **prétendre refléter en tout point l'exacte nature des terrains** présents en surface ou sub-surface. En particulier il n'est pas exclu que, sur les secteurs considérés d'aléa a priori nul (qui sont présentés sans figuré spécifique sur les cartes d'aléa), se trouvent localement des **zones argileuses d'extension limitée**. Celles-ci peuvent être liées à l'altération localisée des calcaires, à des lentilles argileuses intercalées ou à des placages argileux non cartographiés, correspondant notamment à des amas glissés en pied de pente. A l'échelle de la **parcelle constructible**, elles sont en tout cas de nature à provoquer des sinistres isolés.

Inversement, il est possible que, localement, certaines parcelles situées pourtant dans un secteur dont l'aléa retrait-gonflement des argiles a été évalué globalement comme non nul soient en réalité constituées de terrains non sensibles au phénomène, voire non argileux. Ceci pourra être mis en évidence à l'occasion d'investigations géotechniques spécifiques, par exemple en prévision à un nouveau projet d'aménagement (d'où l'intérêt de ce type d'études de sols avant construction), mais n'a pu être identifié lors de la réalisation des cartes départementales d'aléa, basées, rappelons-le, sur l'état des connaissances géologiques accessibles au moment de l'étude.



Légende

- ☑ *Préfectures et sous-préfectures(*)*
- ☐ *Limite des régions(*)*
- ☑ *Limites des départements(*)*
- ☑ Limites des communes
  Autorisation IGN/BRGM n°8869
- ☑ Argiles
  - Aléa fort
  - Aléa moyen
  - Aléa faible
  - Aléa à priori nul
- ☑ Argiles non réalisé
- ☑ *IGN 1:250 000(*)*
  Autorisation IGN/BRGM n°8869
- ☑ IGN 1:25 000
  Autorisation IGN/BRGM n°8869

(*) Couche invisible à cette échelle

Couche interrogeable

Echelle de la carte

1 : 23 941