



# LORGIES

## Plan Local d'Urbanisme – Modification simplifiée

**5<sub>a</sub>**

### Règlement

Après modification  
simplifiée

#### APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXEE A LA  
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN  
DATE DU :

LE MAIRE



*Parc d'Activités de La Lieauwette  
Rue Blériot – Eleu-dit-Leauwette  
CS 20 061 – 62302 LENS  
Tel. : 03.21.78.55.22 Fax. : 03.21.78.99.00*



# SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....	2
TITRE II : ZONES URBAINES.....	7
TITRE III : ZONES A URBANISER.....	23
TITRE IV : ZONE AGRICOLE.....	32
TITRE V : ZONE NATURELLE .....	40
LEXIQUE.....	47

# Titre I : Dispositions générales

# I. DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Le territoire de la commune couvert par le **Plan Local d'Urbanisme** est divisé en **zones urbaines (sigle U)**, en **zones à urbaniser (sigle AU)**, en **zones agricoles (sigle A)** et en **zones naturelles et forestières (sigle N)** dont les délimitations sont reportées sur le **plan de zonage**.

Le règlement écrit, ainsi que son document graphique (*Pièce 4 : plan de zonage*) génèrent une obligation de conformité (article L.123-5 du Code de l'Urbanisme).

**1 - Les zones urbaines dites zones U** correspondent aux « *secteurs déjà urbanisés, et aux 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).

Le **plan de zonage** comprend :

- **une zone U, à vocation mixte, d'habitat, d'activités et de services compatibles avec le caractère de la zone ainsi qu'un sous-secteur Ur concernée par une Zone Inondée Constatée ;**
- **une zone Ui, à vocation d'activités économiques exclusivement.**

**2 – Les zones à urbaniser AU** correspondent à des secteurs de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R 123-6 du Code de l'urbanisme).

Le **plan de zonage** comprend **une zone 1AU** réservée à une urbanisation future à vocation principale d'habitat.

**3 – La zone agricole A** 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 A comprend un secteur **Ah** correspondant aux habitations isolées, situées au sein de la zone agricole, mais n'ayant pas de lien avec l'activité agricole en elle-même.

**4 – La zone naturelle et forestière N**, correspond : « *aux secteurs, 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 un secteur Ns** permettant des aménagements légers liés aux activités de sport et de loisirs et un **secteur Nsr** permettant les aménagements de la zone Ns mais soumis à des prescriptions particulières en termes de prévention des risques d'inondation (eu égard à la Zone Inondée Constatée).

**5 – Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics**, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés sur les plans de zonage (article L123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme).

**6 – Les éléments paysagers identifiés** au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme (constructions, boisements et sentier)

**7 – Les terrains classés par le plan comme Espaces Boisés Classés à conserver** au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés suivant la légende, figurent au plan.

## II. ADAPTATIONS MINEURES

---

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1-9 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Des dérogations spécifiques peuvent être accordées en application des dispositions de l'article L 123-5 du même Code.

## III. DIVISION EN PROPRIETE

---

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

## IV. CLOTURES

---

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur la totalité du territoire communal hors zone agricole (zone A) et y compris dans le secteur Ah.

## V. RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

---

La commune présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. La carte des aléas figure dans le rapport de présentation du dossier de PLU. Par mesure préventive vis à vis du caractère argileux des sols, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la nature des sols qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

## VI. ZONES INONDEES CONSTATEES

---

Le plan de zonage identifie une zone correspondant à une **Zone Inondée Constatée**. Deux secteurs de zone Ur et Nsr ont été délimités. Tout projet d'aménagement urbain devra prendre en compte ce phénomène en prévoyant des dispositifs adaptés permettant de limiter les risques (cf. règlement des zones concernées).

## VII. CAPTAGE

---

Le territoire communal est concerné en partie par le périmètre du captage d'eau potable d'Illies. Le plan de zonage identifie ainsi une **zone, indicée c**, correspondant aux terrains impactés **par le périmètre de protection rapproché**. Il convient de se référer à l'arrêté préfectoral de protection du captage qui y définit une réglementation applicable aux constructions et aménagements.

## VIII. CARRIERES ET CAVITES SOUTERRAINES

---

La commune étant concernée par des carrières et cavités souterraines non localisées, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

## IX. NUISANCES SONORES

---

Dans le cadre des modalités de mise en œuvre de la loi sur le bruit dont les dispositions sont reprises par les articles L571-9 et 10 du Code de l'Environnement, précisées par les décrets d'application du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996 et les arrêtés préfectoraux du 23 août 1999, du 23 août 2002 et du 14 juin 2005 :

- Dans une **bande de 100 m de part et d'autre de la RD947 (partie Nord), de 30 m de part et d'autre de la RD947 (partie Sud), et dans une bande de 30m de part et d'autre de la RD171** telles qu'elles figurent au plan des servitudes d'utilité publique ; les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de cette voie sont soumises à des normes d'isolation acoustique, déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

## X. VOIES SOUMISES À L'ARTICLE L111-1-4 DU C.U (LOI BARNIER)

---

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

**Ainsi, la RD947 est concernée par une bande d'inconstructibilité de 75 mètres en dehors des espaces urbanisés (zones U).**

## XI. RISQUES SISMIQUES

---

En application du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones sismiques et du décret n°2010-1254 du 20 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, la commune est concernée par l'aléa de niveau faible ou zone de sismicité 2 ; les règles de construction parasismiques présentées ci-dessous doivent donc être respectées selon la classification des bâtiments.

	<b>Zone de sismicité 2 (faible)</b>
Bâtiments neufs	1° les règles de construction définies à l'article 4 s'appliquent à la construction de bâtiments nouveaux des catégories d'importance III et IV dans la zone de sismicité 2 définie par l'article R. 563-4 du code de l'environnement
Bâtiments existants	1. Pour les bâtiments de catégories d'importance III et IV, en cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux, ils respecteront les dispositions prévues dans la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 pour ces éléments. 2. Pour les bâtiments de catégories d'importance IV, en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30% ou supprimant plus de 30% d'un plancher à un niveau donné, il sera fait application de la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 avec la valeur d'accélération agr = 0,42 m/s².

## **XII. VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

---

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement **au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint-Sauveur, Avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq**, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

## **XIII. CIMETIERES MILITAIRES**

---

Sur les terrains figurés au plan des servitudes d'utilité publique et obligations joint dans les annexes du PLU, qui sont situés à proximité des cimetières militaires, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à l'avis du Commonwealth War Graves Commission, rue Angèle Richard 62217 Beaurains.

## **XIV. DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLE L.123-1-5, 6° DU C.U)**

---

### **Sentier piétonnier**

Le sentier piétonnier identifié au plan de zonage est à préserver. Le déplacement est toutefois autorisé si cela est justifié.

### **Espaces boisés paysagers**

Les boisements identifiés doivent être préservés sauf si une intervention est nécessaire et est liée à son entretien, son état, son exploitation.

### **Eléments bâtis**

Plusieurs blockhaus ont été identifiés sur le territoire et doivent être préservés.

## **XV. BATIMENTS AGRICOLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION (ARTICLE L.123-3-1 DU C.U)**

---

Le PLU identifie et localise les bâtiments agricoles ayant une certaine qualité architecturale, qui pourront faire l'objet d'un changement de destination en vertu de l'application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme. Ces bâtiments pourront évoluer vers une destination d'habitation individuelle non liée à l'activité agricole, une activité hôtelière de type gîte ou chambre d'hôte ou une activité commerciale.



# Titre II : Zones Urbaines



---

# ZONE U

---

La zone urbaine comprend un secteur Ur, *correspondant à une zone inondée constatée, reprise dans la pièce des Servitudes d'Utilité Publique.*

**Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.**

*La commune étant concernée par des carrières et cavités souterraines non localisées, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.*

*Par mesure préventive vis à vis du caractère argileux des sols, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la nature des sols qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.*

---

## ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

### **Sont interdits :**

- Les activités industrielles,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- La création de terrains de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.

### **En plus, dans le secteur Ur, sont interdits :**

- Les caves et les sous-sols ;
- Les constructions dont l'implantation du premier niveau de plancher est situé à moins de 0,50m de hauteur par rapport au terrain naturel.

---

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

---

### **Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les commerces à condition que leur surface de vente soit inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>,
- Les nouvelles constructions et installations à usage d'activités ainsi que l'extension des constructions et installations existantes à usage d'activités, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que :
  - Elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
  - Leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics.

---

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

---

### **1-ACCES**

**Pour être constructible, un terrain doit avoir accès** à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'art. 682 du Code Civil.

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à **4 mètres**.

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

## **2-VOIRIE**

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

Les parties de voies en impasse, à créer ou à prolonger, **doivent permettre la circulation et le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères**.

**La largeur minimum des chaussées, des voies publiques ou privées, est de 4 mètres en sens unique et de 5 mètres en double sens.**

## **ARTICLE U4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **1- DESSERTE EN EAU**

#### **Eau potable**

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

### **2- ASSAINISSEMENT**

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

Ce zonage répartit le territoire communal en **zones d'assainissement collectif et non collectif**.

Ces prescriptions font parties des règles dont l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme ou d'utilisation du sol doivent assurer le respect. Ce document s'impose pour la délivrance des permis de construire ou d'aménager.

Les documents du zonage d'assainissement des eaux usées sont téléchargeables sur le site internet d'Artois Comm. : [www.artoiscomm.fr](http://www.artoiscomm.fr)

**Le service assainissement d'Artois Comm. sera obligatoirement consulté** pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Les règlements d'assainissement collectif et non collectif définissent les relations existantes entre le service assainissement d'Artois Comm. et les usagers.

Ils précisent les conditions et modalités auxquelles est soumise la gestion des eaux usées sur le territoire d'Artois Comm, les dispositions relatives à l'assainissement des eaux usées, les conditions de versement des redevances ainsi que les participations financières qui peuvent être dues au titre du service public de l'assainissement.

#### **Eaux usées domestiques**

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

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

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

#### Dans les zones d'assainissement collectif

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

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

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

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

Conformément à l'article L 1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

Dès le raccordement effectif de l'immeuble, une participation au financement de l'assainissement collectif sera réclamée au propriétaire par le service assainissement d'Artois Comm. Son montant est fixé chaque année par délibération du Conseil Communautaire.

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

#### Dans les zones d'assainissement non collectif

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

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

- 1- Soit une **filière dite « classique »** constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;
- 2- Soit une **filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable**. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable. La liste reprenant ces dispositifs est consultable sur le site interministériel consacré à l'assainissement non collectif : [www.assainissement-non-collectif.developpementdurable.gouv.fr](http://www.assainissement-non-collectif.developpementdurable.gouv.fr)

A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif.

Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Le service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm. est tenu de procéder au contrôle de l'intégralité des dispositifs d'assainissement non collectif ainsi que de contrôler tous les projets d'implantations futures.

Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement d'Artois Comm.

#### Eaux usées autres que domestiques et assimilables à un usage domestique

Sont classés dans les eaux usées **autres que domestiques et assimilables à un usage domestique**, les eaux en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie, ... ) et industries diverses.

L'évacuation des eaux usées **autres que domestiques et assimilables à un usage domestique** au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement d'Artois Comm. par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans **l'arrêté d'autorisation de déversement**.

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

## Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3- RESEAU ELECTRIQUE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'électricité, doit être desservie par un réseau électrique de caractéristiques suffisantes.

## ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

**En l'absence de réseau collectif d'assainissement** ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, 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 au schéma directeur d'assainissement.

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

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

---

### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

**Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 5 mètres et un recul maximal de 60 mètres** mesurés à partir de la limite de la voie, publique ou privée.

Au-delà de cette bande de **60 mètres**, sont autorisées :

- les extensions des constructions existantes limitées à **5 mètres de profondeur**,

- les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40m<sup>2</sup>,

**Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres** des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

Toutefois, les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent le long de la RD947 :

- en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD947.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

## **2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Lorsqu'il s'agit de **travaux d'extension d'une construction existante**, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à **1 mètre minimum de la limite de voie**.

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

---

### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit avec des marges d'isolement.

#### **A- Implantation sur limites séparatives.**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives uniquement **dans une bande de 30 mètres** de profondeur mesurée à partir de la limite de la voie publique ou privée.

Au-delà de cette bande, l'implantation sur les limites séparatives est autorisée uniquement pour les constructions annexes et les extensions d'une hauteur maximale **de 3,20 mètres**.

Toutefois, l'adossement à une construction existante ou réalisée simultanément sur le terrain voisin est autorisé lorsque les constructions sont d'une hauteur sensiblement équivalente.

#### **B - Implantation avec marges d'isolement.**

**Dans ce cas, la marge d'isolement (L) doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (H) en tout point de la construction ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.**

**Cette distance d'éloignement est portée à 4 mètres** lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des **ouvertures indispensables** pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement de pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables de par leur mode d'occupation.

**Les annexes d'une hauteur inférieure à 3,20 mètres** peuvent s'implanter à **1 mètre minimum de la limite séparative**.

## **2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **peuvent s'implanter à 1 mètre minimum de la limite séparative** à condition que leur destination suppose une implantation différente de la règle générale, pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

---

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée 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.**

Cette distance minimale est ramenée à **1 mètre lorsqu'il s'agit de constructions annexes.**

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

---

**L'emprise au sol maximale est fixée à 60%** de la surface des terrains constituant l'îlot de propriété encore dit unité foncière.

## **ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1 - REGLES GENERALES**

**Les constructions à usage principal d'habitation sont limitées à une hauteur de R+1+C (Rez-de-chaussée + 1 étage + combles).** Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles. Cette limitation ne concerne que les constructions à usage d'habitation.

**La hauteur absolue des constructions à destination agricole ne peut dépasser 12 m au point le plus haut.**

**La hauteur absolue des autres constructions et installations ne peut dépasser 10 m au point le plus haut.** Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructure et au fonctionnement du service public liés aux ouvrages de transport d'électricité.

### **2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**Un dépassement de la hauteur absolue est possible :**

- s'il est justifié par des raisons fonctionnelles,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.

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

---

### **A) Dispositions Générales**

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

### **B) Bâtiments, Annexes, Clôtures.**

#### **BATIMENTS :**

##### **1) Matériaux.**

Sont interdits pour les façades:

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.

Les règles ci-dessus, pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire ou pour l'isolation par l'extérieur.

## 2) Toitures - pour les constructions à usage d'habitation.

D'une façon générale, les toitures devront être à deux pans symétriques d'une inclinaison de 35 à 45°.

Ces règles pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire. Les toitures terrasses ainsi que des toitures avec pentes asymétriques pourront être autorisées dans le cas d'un traitement architectural contemporain.

### ANNEXES :

La construction d'annexes tels que garages, appentis, abris, devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

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

### CLOTURES :

En front de rue, les clôtures doivent être constituées soit par **des haies**, soit par **des grilles ou grillages** ou tout autre **dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut et doublé ou non de haie**. La hauteur totale ne pourra excéder **1,60 mètre dont 0,80 mètre hors sol pour la partie pleine**.

Sur cour et jardin, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser **2 mètres**.

**Ces clôtures seront par ailleurs constituées de matériaux en harmonie** avec la construction principale, **les matériaux d'aspect tôle étant interdits**.

## **ARTICLE U 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum **3 places de stationnement (garage y compris)** par logement. **En cas de division de logements au sein d'une construction existante, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.**

Pour les opérations d'ensemble, il est demandé en plus, à l'usage des visiteurs, **une place de stationnement** en dehors des parcelles **par tranche de 3 logements**.

Pour les bâtiments à destination d'activités, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

## **ARTICLE U 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

**En dehors des espaces identifiés au titre de l'article L123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige.**



Les aires de stationnement découvertes de plus de 5 emplacements doivent comprendre **au minimum un arbre de haute tige par tranche de 4 places de parking.**

**Des essences locales sont recommandées pour toutes les plantations.**

#### **ARTICLE U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Non réglementé.**

---

# ZONE U<sub>I</sub>

---

Il s'agit d'une zone regroupant des activités commerciales, artisanales, industrielles et de services.

Elle comprend notamment la Zone d'Activités Légères de Lorgies, implantée le long de la RD947 ainsi que des activités présentes le long de la rue des Quatre Chemins.

**Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.**

*La commune étant concernée par des carrières et cavités souterraines non localisées, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.*

*Par mesure préventive vis à vis du caractère argileux des sols, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la nature des sols qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.*

## **ARTICLE U<sub>I</sub> 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

### **Sont interdits :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- La création de terrains de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article 2,
- Les logements n'entrant pas dans le cas de l'article 2.

## **ARTICLE U<sub>I</sub> 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions et installations à usage d'activités ainsi que l'extension des constructions et installations existantes à usage d'activités, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que :
  - Elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
  - Leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux,
- Les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des constructions autorisées,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations d'essences locales,
- Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics.

## **ARTICLE U<sub>I</sub> 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

## **1-ACCES**

**Pour être constructible, un terrain doit avoir accès** à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'art. 682 du Code Civil.

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à **4 mètres**.

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

## **2-VOIRIE**

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

## **ARTICLE Ui 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **1- DESSERTE EN EAU**

#### **Eau potable**

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

### **2- ASSAINISSEMENT**

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

Ce zonage répartit le territoire communal en **zones d'assainissement collectif et non collectif**.

Ces prescriptions font parties des règles dont l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme ou d'utilisation du sol doivent assurer le respect. Ce document s'impose pour la délivrance des permis de construire ou d'aménager.

Les documents du zonage d'assainissement des eaux usées sont téléchargeables sur le site internet d'Artois Comm.: [www.artoiscomm.fr](http://www.artoiscomm.fr)

**Le service assainissement d'Artois Comm. sera obligatoirement consulté** pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Les règlements d'assainissement collectif et non collectif définissent les relations existantes entre le service assainissement d'Artois Comm. et les usagers.

Ils précisent les conditions et modalités auxquelles est soumise la gestion des eaux usées sur le territoire d'Artois Comm, les dispositions relatives à l'assainissement des eaux usées, les conditions de versement des redevances ainsi que les participations financières qui peuvent être dues au titre du service public de l'assainissement.

#### **Eaux usées domestiques**

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

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

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

#### **Dans les zones d'assainissement collectif**

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

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

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

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

Conformément à l'article L 1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

Dès le raccordement effectif de l'immeuble, une participation au financement de l'assainissement collectif sera réclamée au propriétaire par le service assainissement d'Artois Comm. Son montant est fixé chaque année par délibération du Conseil Communautaire.

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

#### Dans les zones d'assainissement non collectif

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

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

- 1- Soit une **filière dite « classique »** constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;
- 2- Soit une **filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable**. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable. La liste reprenant ces dispositifs est consultable sur le site interministériel consacré à l'assainissement non collectif : [www.assainissement-non-collectif.developpementdurable.gouv.fr](http://www.assainissement-non-collectif.developpementdurable.gouv.fr)

A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif.

Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Le service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm. est tenu de procéder au contrôle de l'intégralité des dispositifs d'assainissement non collectif ainsi que de contrôler tous les projets d'implantations futures.

Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement d'Artois Comm.

#### Eaux usées autres que domestiques et assimilables à un usage domestique

Sont classés dans les eaux usées **autres que domestiques et assimilables à un usage domestique**, les eaux en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie, ... ) et industries diverses.

L'évacuation des eaux usées **autres que domestiques et assimilables à un usage domestique** au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement d'Artois Comm. par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans **l'arrêté d'autorisation de déversement**.

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

## **Eaux pluviales**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **3- RESEAU ELECTRIQUE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'électricité, doit être desservie par un réseau électrique de caractéristiques suffisantes.

## **ARTICLE U1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE U1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

---

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait **d'au moins 25 mètres par rapport à la limite de la RD947.**
- avec un retrait **d'au moins 15 mètres par rapport à la limite de la RD167.**
- avec un retrait **d'au moins 5 mètres par rapport à la limite des autres voies existantes ou à créer.**

**Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.** Toutefois, les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent le long de la RD947.

- en dehors des espaces urbanisés le long de cet axe, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD947.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

---

### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit avec des marges d'isolement.

#### **A- Implantation sur limites séparatives**

L'implantation sur les limites séparatives n'est autorisée que pour des constructions dont la hauteur absolue en limite séparative n'excède pas 4 mètres et à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Cette mesure ne s'applique pas en limite des zones à vocation principale d'habitat.

#### **B- Implantation avec des marges d'isolement**

La **marge d'isolement (L)** doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (**H**) **en tout point de la construction** ( $L > H/2$ ) **avec un minimum de 4 mètres.**

Les dépôts de toute nature doivent être implantés à 4 mètres au moins des limites séparatives.

En limite des zones à vocation principale d'habitat, les constructions doivent être implantées avec une marge d'isolement de 10 mètres minimum. Cette marge est portée à 15 mètres pour les constructions à usage d'activités comportant des installations classées soumises à autorisation.

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

---

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

**Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.**

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

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface des terrains constituant l'îlot de propriété encore dit unité foncière.

## **ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Hauteur relative**

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

#### Hauteur absolue

Les constructions à usage principal d'habitation sont limitées à une hauteur de R+1+C (Rez-de-chaussée + 1 étage + combles). Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans les combles.

La hauteur des autres constructions mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, **ne peut dépasser 12 m.**

#### Disposition particulière

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

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

---

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

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

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les volumes seront les plus simples possibles et se rapprocheront de ceux existants dans l'environnement proche.

#### Matériaux et couleurs :

Sont interdits :

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

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement au site et aux bâtiments existants à proximité immédiate.

#### Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de **haies vives**,
- **soit de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie** doublée d'une haie végétale.

La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,20 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des motifs de sécurité liés à l'activité de l'établissement implanté sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles voisines.

Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas gêner la visibilité tant au niveau de l'accès à la voie de circulation (sorties des établissements), qu'aux carrefours de voies ouvertes à la circulation.

### **ARTICLE Ui 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement (**garage compris**) par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;

- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

### **ARTICLE U<sub>i</sub> 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites de zones doivent comporter des espaces verts plantés intégrant des arbres.

Des plantations d'arbres et d'arbustes doivent masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Les aires de stationnement de plus de 10 places d'un seul tenant, seront agrémentées de plantations variées comprenant un arbre de haute tige pour 4 places. Ces plantations seront réparties sur l'ensemble de l'aire.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales figurant en annexe.

### **ARTICLE U<sub>i</sub> 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé



# Titre III : Zones à Urbaniser

---

# ZONE 1AU

---

La zone 1 AU constitue un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation, à vocation mixte. Son ouverture à l'urbanisation est réglementée par l'article 2 du présent règlement.

Des orientations d'aménagements ont été définies sur la zone 1AU. Ces orientations se superposent aux dispositions réglementaires qui suivent.

**Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.**

*La commune étant concernée par des carrières et cavités souterraines non localisées, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.*

*Par mesure préventive vis à vis du caractère argileux des sols, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la nature des sols qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.*

---

## ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

### Sont interdits :

- Les activités industrielles,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- La création de terrains de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.

---

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

---

### Sont admises, dès lors :

- qu'elles sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ;
- qu'elles sont conformes aux dispositions du présent règlement, de son document graphique et des orientations d'aménagement ;
- Les constructions à destination :
  - d'habitation.
  - de commerce à condition que la surface de vente ne soit pas supérieure à 300m<sup>2</sup>,
  - d'artisanat, de bureaux, de services et les établissements à usage d'activités à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique,

### Sont également autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de 5 unités à moins qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins, et sous réserve du respect des dispositions de l'article 1AU 3.

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

---

### **1-ACCES**

**Pour être constructible, un terrain doit avoir accès** à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'art. 682 du Code Civil.

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à **4 mètres**.

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

### **2-VOIRIE**

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

Les parties de voies en impasse, à créer ou à prolonger, **doivent permettre la circulation et le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères**.

**La largeur minimum des chaussées, des voies publiques ou privées, est de 4 mètres en sens unique et de 5 mètres en double sens.**

## **ARTICLE 1AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **1- DESSERTE EN EAU**

#### **Eau potable**

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

#### **2- ASSAINISSEMENT**

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

Ce zonage répartit le territoire communal en **zones d'assainissement collectif et non collectif**.

Ces prescriptions font parties des règles dont l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme ou d'utilisation du sol doivent assurer le respect. Ce document s'impose pour la délivrance des permis de construire ou d'aménager.

Les documents du zonage d'assainissement des eaux usées sont téléchargeables sur le site internet d'Artois Comm.: [www.artoiscomm.fr](http://www.artoiscomm.fr)

**Le service assainissement d'Artois Comm. sera obligatoirement consulté** pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Les règlements d'assainissement collectif et non collectif définissent les relations existantes entre le service assainissement d'Artois Comm. et les usagers.

Ils précisent les conditions et modalités auxquelles est soumise la gestion des eaux usées sur le territoire d'Artois Comm, les dispositions relatives à l'assainissement des eaux usées, les conditions de versement des redevances ainsi que les participations financières qui peuvent être dues au titre du service public de l'assainissement.

### Eaux usées domestiques

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

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

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

### Dans les zones d'assainissement collectif

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

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

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

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

Conformément à l'article L 1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

Dès le raccordement effectif de l'immeuble, une participation au financement de l'assainissement collectif sera réclamée au propriétaire par le service assainissement d'Artois Comm. Son montant est fixé chaque année par délibération du Conseil Communautaire.

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

### Dans les zones d'assainissement non collectif

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

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

- 1- Soit une **filière dite « classique »** constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;
- 2- Soit une **filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable**. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable. La liste reprenant ces dispositifs est consultable sur le site interministériel consacré à l'assainissement non collectif : [www.assainissement-non-collectif.developpementdurable.gouv.fr](http://www.assainissement-non-collectif.developpementdurable.gouv.fr)

A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif.

Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Le service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm. est tenu de procéder au contrôle de l'intégralité des dispositifs d'assainissement non collectif ainsi que de contrôler tous les projets d'implantations futures.

Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement d'Artois Comm.

**Dans la zone 1AU, l'assainissement autonome des constructions doit être de type individuel (un seul immeuble), réalisé à la parcelle. L'assainissement semi collectif groupé (groupes d'habitation) n'est pas autorisé.**

### **Eaux usées autres que domestiques et assimilables à un usage domestique**

Sont classés dans les eaux usées **autres que domestiques et assimilables à un usage domestique**, les eaux en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie, ... ) et industries diverses.

L'évacuation des eaux usées **autres que domestiques et assimilables à un usage domestique** au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement d'Artois Comm. par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans **l'arrêté d'autorisation de déversement**.

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

### **Eaux pluviales**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3- RESEAU ELECTRIQUE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'électricité, doit être desservie par un réseau électrique de caractéristiques suffisantes.

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

---

**En l'absence de réseau collectif d'assainissement** ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, 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 au schéma directeur d'assainissement.

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

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

---

### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

**Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 4 mètres.**

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

**Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.**

### **2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à **1 mètre minimum de la limite de voie.**

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

---

### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative : **pour la construction principale, l'implantation en limite séparative n'est possible que sur une des limites, au plus. L'implantation sur les deux limites séparatives est donc proscrite.**
- soit avec des marges d'isolement.

#### **A- Implantation sur limites séparatives.**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives uniquement **dans une bande de 30 mètres** de profondeur mesurée à partir de la limite de la voie publique ou privée.

Au-delà de cette bande, l'implantation sur les limites séparatives est autorisée uniquement pour les constructions annexes et les extensions d'une hauteur maximale **de 3,20 mètres.**

Toutefois, l'adossement à une construction existante ou réalisée simultanément sur le terrain voisin est autorisé lorsque les constructions sont d'une hauteur sensiblement équivalente.

#### **B - Implantation avec marges d'isolement.**

**Dans ce cas, la marge d'isolement (L) doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (H) en tout point de la construction ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.**

**Cette distance d'éloignement est portée à 4 mètres** lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des **ouvertures indispensables** pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement de pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables de par leur mode d'occupation.

**Les annexes d'une hauteur inférieure à 3,20 mètres** peuvent s'implanter à **1 mètre minimum de la limite séparative.**

### **2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite séparative** à condition que leur destination suppose une implantation différente de la règle générale, pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

---

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée 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.**

Cette distance minimale est ramenée à **1 mètre lorsqu'il s'agit de constructions annexes.**

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

---

**L'emprise au sol maximale est fixée à 60%** de la surface des terrains constituant l'îlot de propriété encore dit unité foncière.

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

---

### **1 - REGLES GENERALES**

**Les constructions à usage principal d'habitation sont limitées à une hauteur de R+1+C (Rez-de-chaussée + 1 étage + combles).**

**La hauteur absolue des autres constructions et installations ne peut dépasser 10 m au point le plus haut.**

Toutefois, un dépassement de la hauteur est toléré, **dans la limite de 2m**, pour les constructions dont la conception adopte les principes bioclimatiques et de performance énergétique supérieure au minimum réglementaire imposé par la législation en vigueur.

### **2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**Un dépassement de la hauteur absolue est possible :**

- **s'il est justifié par des raisons fonctionnelles,**
- **en cas d'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.**

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

---

### **A) Dispositions Générales**

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

### **B) Bâtiments, Annexes. Clôtures.**

BATIMENTS :

#### 1) Matériaux.

Sont interdits pour les façades:

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.

Les règles ci-dessus, pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire ou pour l'isolation par l'extérieur.

## 2) Toitures - pour les constructions à usage d'habitation.

D'une façon générale, les toitures devront être à deux pans symétriques d'une inclinaison de 35 à 45°.

Ces règles pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire. Les toitures terrasses ainsi que des toitures avec pentes asymétriques pourront être autorisées dans le cas d'un traitement architectural contemporain.

## ANNEXES :

La construction d'annexes tels que garages, appentis, abris, devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

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

## CLOTURES :

En front de rue, les clôtures doivent être constituées soit par **des haies**, soit par **des grilles ou grillages** ou tout autre **dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut doublé ou non de haie**. La hauteur totale ne pourra excéder **1,60 mètre dont 0,80 mètre hors sol pour la partie pleine**.

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser **2 mètres**.

**Ces clôtures seront par ailleurs constituées de matériaux en harmonie avec la construction principale, les matériaux d'aspect tôle étant interdits.**

## ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum **3 places de stationnement (garage compris)** par logement. **En cas de division de logements au sein d'une construction d'habitation existante, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.**

Pour les opérations d'ensemble, il est demandé en plus, à l'usage des visiteurs, **2 places de stationnement** en dehors des parcelles **par tranche de 5 logements**.

Pour les bâtiments à destination d'activités, sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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



## **ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige.

### **Concernant le stationnement :**

- **Les places de stationnement visiteurs doivent être réalisées en revêtement carrossable végétalisés (de type : dalle alvéolées, engazonnées, pavés drainants, etc.)**
- Les aires de stationnement découvertes de plus de 5 emplacements, à **l'exclusion des places publiques**, doivent comprendre au minimum un arbre de haute tige par tranche de 4 places de parking **ou être réalisées en revêtement carrossable végétalisé.**

**Les plantations dans les espaces publics doivent être d'essence locale. Ailleurs, les essences locales sont recommandées.**

**Les marges de recul par rapport à l'emprise de la voirie doivent être plantées de manière à participer à la qualité de l'espace public.**

**Chaque unité foncière devra comprendre au moins 35% de surface perméable (jardins, espaces verts, revêtements perméables).**

**Une attention particulière sera portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales favorisant ainsi leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti : végétalisation adéquate des ouvrages, plantation des abords, berges en pente douce, etc**

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

# Titre IV : Zone agricole

---

# ZONE A

---

Cette zone comprend les terres agricoles équipées ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle comporte un **secteur Ah**, comprenant les habitations isolées sur le territoire.

**Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.**

*Le plan de zonage identifie une zone, indiquée r, correspondant à une zone inondée constatée, reprise dans la pièce des Servitudes d'Utilité Publique. Tout projet d'aménagement urbain devra prendre en compte ce phénomène en prévoyant des dispositifs adaptés permettant de limiter les risques.*

*La commune étant concernée par des carrières et cavités souterraines non localisées, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.*

*Par mesure préventive vis à vis du caractère argileux des sols, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la nature des sols qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.*

## ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

*Le plan de zonage identifie une zone, indiquée c, correspondant aux terrains concernés par le périmètre de protection rapproché du captage d'Illies. Il convient de se reporter à l'Arrêté Préfectoral définissant des règles de constructibilité sur ces terrains.*

**Dans la zone A, hors zone indiquée c, sont interdites :**

- toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après,

**Sont interdits, en plus dans le secteur indicé c :**

- Le forage des puits,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières atteignant les argiles tertiaires,
- Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes par des matériaux transitant au sein des argiles,
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles d'immondices de détritiques, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux.

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

---

*Le plan de zonage identifie une zone, indiquée c, correspondant aux terrains concernés par le périmètre de protection rapproché du captage d'Illies. Il convient de se reporter à l'Arrêté Préfectoral définissant des règles de constructibilité sur ces terrains.*

**Sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :
  - o La création de constructions ou installations indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées ;
  - o Les extensions et transformations, sans changement de destination, des bâtiments existants liés aux exploitations agricoles ;
  - o Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à l'intérieur de la propriété ou sur des parcelles attenantes au corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.

- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités ;
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole (art. L311-1 du Code Rural) ;
- Les abris et annexes à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, uniquement ceux rendus indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admis.

**Dans le secteur Ah, sont autorisés :**

- A condition que cela ne nuise pas à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
  - o les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes ;
  - o l'extension des constructions existantes limitée à 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol ainsi que les annexes n'excédant pas 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - o le changement de destination des constructions existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaire à la réalisation des types d'occupations et d'utilisations du sol autorisées ;
- Les installations liées aux services et équipements publics.

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

---

**1-ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'art. 682 du Code Civil.

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

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

**2-VOIRIE**

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

Les parties de voies en impasse, à créer ou à prolonger, doivent permettre la circulation et le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères.

**ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

**1- DESSERTE EN EAU**

**Eau potable**

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

## **2- ASSAINISSEMENT**

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

Ce zonage répartit le territoire communal en zones d'assainissement collectif et non collectif.

Ces prescriptions font parties des règles dont l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme ou d'utilisation du sol doivent assurer le respect. Ce document s'impose pour la délivrance des permis de construire ou d'aménager.

Les documents du zonage d'assainissement des eaux usées sont téléchargeables sur le site internet d'Artois Comm.: [www.artoiscomm.fr](http://www.artoiscomm.fr)

Le service assainissement d'Artois Comm. sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Les règlements d'assainissement collectif et non collectif définissent les relations existantes entre le service assainissement d'Artois Comm. et les usagers.

Ils précisent les conditions et modalités auxquelles est soumise la gestion des eaux usées sur le territoire d'Artois Comm, les dispositions relatives à l'assainissement des eaux usées, les conditions de versement des redevances ainsi que les participations financières qui peuvent être dues au titre du service public de l'assainissement.

### **Eaux usées domestiques**

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

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

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

#### **Dans les zones d'assainissement collectif**

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

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

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

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

Conformément à l'article L 1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

Dès le raccordement effectif de l'immeuble, une participation au financement de l'assainissement collectif sera réclamée au propriétaire par le service assainissement d'Artois Comm. Son montant est fixé chaque année par délibération du Conseil Communautaire.

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

#### **Dans les zones d'assainissement non collectif**

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

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

- 1- Soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;
- 2- Soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du

développement durable. La liste reprenant ces dispositifs est consultable sur le site interministériel consacré à l'assainissement non collectif : [www.assainissement-non-collectif.developpementdurable.gouv.fr](http://www.assainissement-non-collectif.developpementdurable.gouv.fr)

A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif.

Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Le service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm. est tenu de procéder au contrôle de l'intégralité des dispositifs d'assainissement non collectif ainsi que de contrôler tous les projets d'implantations futures.

Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement d'Artois Comm.

### **Eaux usées autres que domestiques et assimilables à un usage domestique**

Sont classés dans les eaux usées **autres que domestiques et assimilables à un usage domestique**, les eaux en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie, ... ) et industries diverses.

L'évacuation des eaux usées **autres que domestiques et assimilables à un usage domestique** au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement d'Artois Comm. par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans **l'arrêté d'autorisation de déversement**.

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

### **Eaux pluviales**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **3- RESEAU ELECTRIQUE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'électricité, doit être desservie par un réseau électrique de caractéristiques suffisantes.

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

---

**Non réglementé.**

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

---

### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent être implantées **avec un retrait minimal de :**

- **25 mètres depuis la limite de la RD947,**
- **25 mètres depuis la RD167 et RD168,**
- **15 mètres des autres voies.**

**Par ailleurs, le plan de zonage localise une section de la rue des Tronchants (RD 168). Le long de cette section, les constructions doivent être implantées avec un recul de 100m minimum.**

**Aucune construction ne peut être édifée à moins de 6 mètres** des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

Toutefois, les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent le long de la RD947 :

- en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD947.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

### **2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Lorsqu'il s'agit de **travaux d'extension d'une construction existante**, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à **1 mètre minimum de la limite de voie**.

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

---

### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent s'implanter avec une marge d'isolement.

Cette marge d'isolement (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction en tout point (H) :  $L \geq H/2$  sans être inférieure à 3 mètres sauf pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres qui peuvent s'implanter à 1 mètre des limites séparatives.

Cette distance minimum est portée à 15 mètres pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites de zone à vocation principale actuelle ou future d'habitat et de services à l'exception des extensions et reconstructions des corps de ferme existants.

### **2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **peuvent s'implanter à 1 mètre minimum de la limite séparative** à condition que leur destination suppose une implantation différente de la règle générale, pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

En cas d'extension d'un bâtiment agricole existant, l'extension peut être réalisée dans le même recul que le bâtiment principal.

## **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.**

Cette distance minimale est ramenée à **1 mètre lorsqu'il s'agit de constructions annexes.**

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

---

**Dans le secteur Ah**, l'emprise au sol des constructions est limitée à **40% de l'unité foncière.**

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

---

### **1 - REGLES GENERALES**

Les constructions à usage principal d'habitation sont limitées à une hauteur de **R+1+C (Rez-de-chaussée + 1 étage + combles)**.

**La hauteur des constructions à destination agricole ne peut dépasser 15 m au point le plus haut.**

**La hauteur des autres constructions et installations ne peut dépasser 10 m au point le plus haut.**

#### **Dans le secteur Ah :**

Les constructions à usage principal d'habitation sont limitées à une hauteur de **R+1+C (Rez-de-chaussée + 1 étage + combles)**.

### **2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

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

**Pour les autres constructions, un dépassement de la hauteur absolue est possible :**

- s'il est justifié par des raisons fonctionnelles,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.

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

---

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

Sont notamment interdits:

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



**Dans le secteur Ah :**

**CLOTURES :**

Les clôtures doivent être constituées soit par **des haies**, soit par **des grilles ou grillages** ou tout autre **dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut doublé ou non de haie**. La hauteur totale ne pourra excéder **1,60 mètre** dont **0,80 mètre hors sol pour la partie pleine**.

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser **2 mètres**.

**Ces clôtures seront par ailleurs constituées de matériaux en harmonie** avec la construction principale, **les matériaux d'aspect tôle étant interdits**.

**ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

**Dans le secteur Ah :**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum **3 places de stationnement (garage compris)** par logement. **En cas de division de logements au sein d'une construction d'habitation existante, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement**.

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

---

**Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige.**

Les dépôts, aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure composés de rideaux d'arbres ou d'arbustes en rapport avec l'importance des dépôts.

Les abords des bâtiments agricoles doivent être plantés avec des arbres de haute tige ou de haies hautes.

**Des essences locales sont recommandées pour toutes les plantations.**

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

---

**Non réglementé.**

# Titre V : Zone Naturelle

---

# ZONE N

---

La zone N, zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs, 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.

Cette zone comprend :

- un **secteur Ns** correspondant à des terrains de sport et de loisirs,
- un **secteur Nsr** correspondant à terrains de sports et de loisirs soumis à des risques d'inondation (concernés par une Zone Inondée Constatée).

**Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.**

***Rappel :** La zone N est concernée par la présence de zones humides identifiées dans le Schéma D'Aménagement et de Gestion des Eaux Artois-Picardie. Dans ces zones, des règles spécifiques ont été définies. La carte localisant ces zones est insérée dans le rapport de présentation et annexée à la pièce des Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations et informations diverses.*

*La commune étant concernée par des carrières et cavités souterraines non localisées, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.*

*Par mesure préventive vis à vis du caractère argileux des sols, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la nature des sols qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.*

---

## 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 2 ci-après.

---

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

---

### **Dans toute la zone,**

Sont admises, dès lors qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaire à la réalisation des types d'occupations et d'utilisations du sol autorisées,
- Les installations liées aux services et équipements publics ou nécessaires à l'exploitation forestière,
- Les huttes de chasse dans le respect de la réglementation en vigueur,
- Les aménagements nécessaires à la mise en valeur paysagère et touristique des sites naturels.

### **En plus, dans le secteur Ns :**

- les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tels que **les équipements à usage de sports ou de loisirs** ainsi que les **installations et annexes nécessaires à l'exercice de ces activités** (parc de stationnement, vestiaires, bâtiment d'accueil, bureaux liés aux établissements autorisés, ...),
- **les constructions à usage d'habitation** sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations de caractère sportif et de loisir ouvertes au public.

### **En plus, des dispositions de la zone N, dans le secteur Nsr, :**

**Sont autorisés**, à condition :

- que les constructions ne comprennent pas de cave ni de sous-sol ;
- que le premier niveau de plancher soit situé à au moins + 0,50m par rapport au terrain naturel ;
- les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tels que **les équipements à usage de sports ou de loisirs** ainsi que les **installations et annexes nécessaires à l'exercice de ces activités** (parc de stationnement, vestiaires, bâtiment d'accueil, bureaux liés aux établissements autorisés, ...),
- **les constructions à usage d'habitation** nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations de caractère sportif et de loisir ouvertes au public.

### **Espaces boisés paysagers**

Les boisements identifiés doivent être préservés sauf si une intervention est nécessaire et est liée à son entretien, son état, son exploitation.

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

---

### **1-ACCES**

**Pour être constructible, un terrain doit avoir accès** à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'art. 682 du Code Civil.

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à **4 mètres**.

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

### **2-VOIRIE**

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

Les parties de voies en impasse, à créer ou à prolonger, **doivent permettre la circulation et le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères**.

## **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **1- DESSERTE EN EAU**

#### **Eau potable**

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

### **2- ASSAINISSEMENT**

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

Ce zonage répartit le territoire communal en **zones d'assainissement collectif et non collectif**.

Ces prescriptions font parties des règles dont l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme ou d'utilisation du sol doivent assurer le respect. Ce document s'impose pour la délivrance des permis de construire ou d'aménager.

Les documents du zonage d'assainissement des eaux usées sont téléchargeables sur le site internet d'Artois Comm.: [www.artoiscomm.fr](http://www.artoiscomm.fr)

**Le service assainissement d'Artois Comm. sera obligatoirement consulté** pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Les règlements d'assainissement collectif et non collectif définissent les relations existantes entre le service assainissement d'Artois Comm. et les usagers.

Ils précisent les conditions et modalités auxquelles est soumise la gestion des eaux usées sur le territoire d'Artois Comm, les dispositions relatives à l'assainissement des eaux usées, les conditions de versement des redevances ainsi que les participations financières qui peuvent être dues au titre du service public de l'assainissement.

### Eaux usées domestiques

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

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

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

### Dans les zones d'assainissement collectif

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

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

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

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

Conformément à l'article L 1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

Dès le raccordement effectif de l'immeuble, une participation au financement de l'assainissement collectif sera réclamée au propriétaire par le service assainissement d'Artois Comm. Son montant est fixé chaque année par délibération du Conseil Communautaire.

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

### Dans les zones d'assainissement non collectif

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

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

- 1- Soit une **filière dite « classique »** constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;
- 2- Soit une **filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable**. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable. La liste reprenant ces dispositifs est consultable sur le site interministériel consacré à l'assainissement non collectif : [www.assainissement-non-collectif.developpementdurable.gouv.fr](http://www.assainissement-non-collectif.developpementdurable.gouv.fr)

A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif.

Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Le service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm. est tenu de procéder au contrôle de l'intégralité des dispositifs d'assainissement non collectif ainsi que de contrôler tous les projets d'implantations futures.

Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement d'Artois Comm.

### **Eaux usées autres que domestiques et assimilables à un usage domestique**

Sont classés dans les eaux usées **autres que domestiques et assimilables à un usage domestique**, les eaux en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie, ... ) et industries diverses.

L'évacuation des eaux usées **autres que domestiques et assimilables à un usage domestique** au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement d'Artois Comm. par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans **l'arrêté d'autorisation de déversement**.

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

### **Eaux pluviales**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3- RESEAU ELECTRIQUE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'électricité, doit être desservie par un réseau électrique de caractéristiques suffisantes.

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

Non réglementé.

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

---

### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à la limite de voie,
- soit avec un retrait minimal de 5 m.

**Par rapport à l'axe de la RD168, les constructions doivent être édifiées avec un recul de 25m minimum.**

**Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.**

### 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'il s'agit de **travaux d'extension d'une construction existante**, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à **1 mètre minimum de la limite de voie**.

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

---

### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent s'implanter avec une marge d'isolement.

Cette marge d'isolement (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction en tout point (H) :  $L \geq H/2$  sans être inférieure à 3 mètres sauf pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres qui peuvent s'implanter à 1 mètre des limites séparatives.

### 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **peuvent s'implanter à 1m minimum de la limite séparative** à condition que leur destination suppose une implantation différente de la règle générale, pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

---

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

**Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.**

Cette distance minimale est ramenée à **1 mètre lorsqu'il s'agit de constructions annexes.**

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

**Dans le secteur Ns**, l'emprise au sol des constructions est limitée à **30% maximum de l'unité foncière.**

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

---

**Dans le secteur Ns**, les constructions ne peuvent dépasser la hauteur de :

- 9 mètres au faîtage, pour les constructions destinées aux équipements sportifs,
- 6 mètres au faîtage pour les constructions à destination d'habitations.

Un dépassement de la hauteur absolue est possible :

- pour des constructions, équipements et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.

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

---

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

Sont notamment interdits:

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

## **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

## **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées y compris les arbres isolés.

Toute création de parking public devra être réalisée en revêtement perméable à condition que la faisabilité technique eu égard à la nature du sol soit vérifiée.

Des essences locales sont recommandées pour toutes les plantations.

Les espaces boisés classés à conserver figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les boisements identifiés en application de l'article L123-1-5, 6° du Code de l'Urbanisme doivent être préservés sauf si une intervention est nécessaire et est liée à son entretien, son état, son exploitation.

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

---

Non réglementé.

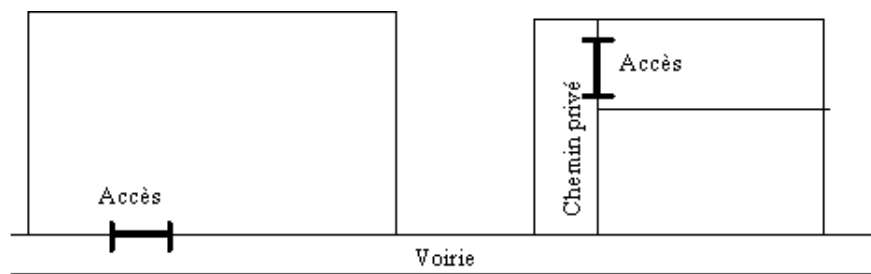


# Lexique

# Annexe 1 : Lexique

## Accès

### Définition de l'accès



L'accès 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 le terrain d'assiette du projet. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

## Construction annexe

La construction annexe constitue un accessoire et non une extension d'une construction principale. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, elle en est séparée matériellement.

## Emprise au sol

L'emprise au sol se comprend comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment à la surface du terrain d'assiette du projet.

## Espace libre

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

## Espaces verts

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés, à l'exclusion des places de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès.

## Extension d'un bâtiment

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

## Habitations légères de loisirs

Habitations Légères de Loisirs (article R111-31 du Code de l'Urbanisme) : sont regardées comme des habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

## Hauteur

La hauteur d'une construction ou d'une installation est mesurée en son point le plus haut, à partir du sol naturel, soit du sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. Les ouvrages techniques de superstructure situés en toiture ne sont pas pris en compte (acrotère, cheminées, etc.).

## Recul (article 6)

Le recul est la distance séparant tout ou partie de la façade sur rue des constructions des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques.

La limite de voie inclut l'alignement, soit la limite entre une propriété privée et le domaine public routier, ainsi que la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

### **Retrait (article 7)**

Le retrait est la distance séparant le projet de construction avec une limite séparative. La règle de retrait s'applique en tout point de la construction.

### **Voie**

La voie constitue la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

La voie inclut l'ensemble de l'espace séparant les propriétés riveraines, en ce compris la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée au passage des piétons, et les aménagements de voirie.